



COMUNE DI CAIVANO (NA)

REGOLAMENTO EDILIZIO

E NORMATIVA DI ATTUAZIONE DEL PIANO DEL COLORE

TESTO APPROVATO DAL CONSIGLIO COMUNALE
CON DELIBERAZIONE N°12 DEL 30.01.2006
ai sensi dell'art.29 della Legge Regione Campania n°16/2004 e Delibera della
Giunta Regionale della Campania n°635 del 09.05.2005

Con aggiornamento della :

DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 30 DEL 18.04.2012

**OGGETTO: Variante al Regolamento Edilizio Comunale – Adozione ai
sensi della L.R. n. 16/04 e successivo Regolamento di Attuazione nr. 5 del
04.08.2011, art. 14 commi 4/3 del R.E.C.**

SOMMARIO

Cap. I	Disposizioni generali	pag.3
Cap. II	Normativa Urbanistica	pag.4
Cap. III	Definizioni e parametri	pag 4
Cap. IV	Definizione degli interventi edilizi	pag.11
Cap. V	Commissione Edilizia e C.E.I.	pag.21
Cap. VI	Norme procedurali	pag.25
Cap. VII	Titoli abilitativi all'esecuzione dei lavori	pag.25
Cap. VIII	Permesso di costruire	pag.27
Cap. IX	Prescrizioni antincendio	pag.29
Cap. X	Caratteristiche dei locali per l'agibilità	pag.31
Cap. XI	Caratteri costruttivi e compositivi degli edifici e dell'ambiente urbano	pag.35
Cap. XII	Disciplina della costruzione delle abitazioni e delle attrezzature rurali	pag.46
Cap. XIII	Disciplina delle altre Concessioni e autorizzazioni	pag.48
Cap. XIV	Smaltimento delle acque domestiche e fecali, delle acque reflue industriali	pag.56
Cap. XV	Sanzioni e disposizioni transitorie	pag.58
Cap. XVI	Lo sviluppo sostenibile	pag.59

CAPITOLO I

Disposizioni generali

Art. 1 - Oggetto e contenuto del regolamento

1. Il presente Regolamento Edilizio (R.E.) rappresenta una disciplina organica con cui il Comune di Caivano norma le caratteristiche degli edifici e delle loro pertinenze, sul suolo e nel sottosuolo, le procedure e le responsabilità amministrative di verifica e di controllo di qualsiasi attività di trasformazione edilizia e di attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi, nonché quelle parti del processo di intervento che hanno influenza sull'iter e sulla qualità del prodotto per il conseguimento della migliore qualità dell'ambiente.

2. L'attività edilizia, le altre attività ad essa connesse, le opere e le urbanizzazioni che salvaguardano o modificano l'ambiente urbano nel territorio del Comune, sono disciplinate dal presente R.E., in ossequio a quanto disposto dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, come aggiornato dal D.L.vo n. 301 del 2002, nonché dalle altre norme nazionali e regionali vigenti in materia.

3. In particolare il R.E.:

a) disciplina le procedure relative ai provvedimenti amministrativi per l'esecuzione di ogni intervento volto alla modificazione, manutenzione e salvaguardia degli edifici, dell'ambiente costruito e dell'ambiente naturale;

b) disciplina le norme comportamentali per il rispetto delle prescrizioni e dei procedimenti da parte sia della Pubblica Amministrazione sia dei soggetti operatori, pubblici e privati, aventi titolo agli interventi;

c) disciplina i requisiti necessari per ogni intervento, in relazione agli obiettivi di cui al 1° comma;

d) detta prescrizioni ed indirizzi in materia di igiene, sicurezza e fruibilità per ogni intervento;

e) definisce i metodi di verifica o di controllo necessari.

Art. 2 - Regolamento Edilizio e Piani Urbanistici Esecutivi

1. Il presente R.E. coerentemente con le disposizioni contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del Piano Regolatore Generale (P.R.G.) e le N.T.A. del Piano Regolatore dell'Area di Sviluppo Industriale di Napoli (A.S.I.) detta le norme necessarie a disciplinare la corretta esecuzione delle scelte di Piano.

2. In caso di interventi diretti, in particolare mediante permesso di costruire, si applicano integralmente le norme del presente R.E.

3. In caso di interventi complessi, mediante permesso di costruire convenzionato, ovvero in esecuzione di Piani Urbanistici esecutivi, si applicano le norme edilizie contenute in tali strumenti che prevalgono sulle norme del presente R.E. Restano fermi i limiti di distanza minima tra i fabbricati definiti come inderogabili dalla normativa vigente in materia di Piani Esecutivi.

4. I piani di risanamento acustico elaborati ai sensi degli artt.7, 10 comma 5 e 15 comma 2 della Legge n. 447/95 devono contenere norme di raccordo con il presente R. E. e con il Piano di Zonizzazione Acustica del territorio comunale.

Art. 3 - Osservanza delle leggi e dei regolamenti

Le presenti norme chiariscono e specificano le N.T.A. del piano urbanistico vigente e per quanto non esplicitamente richiamato nel presente R.E. si fa riferimento alle Leggi, alle Norme, alle

Circolari Urbanistiche Nazionali e della Regione Campania, alle N.T.A. del Piano Urbanistico vigente, alle N.T.A del Piano Regolatore dell' A.S.I. e al Piano di Zonizzazione Acustica del Territorio Comunale.

L'entrata in vigore di nuove norme legislative, statali o regionali, attinenti alle materie considerate nel presente Regolamento Edilizio, comporta l'automatico adeguamento del testo regolamentare, senza che ciò costituisca variante al Regolamento stesso, nonché l'obbligo di uniformarsi alle disposizioni introdotte.

CAPITOLO II

Normativa Urbanistica

Art. 4 - Validità delle norme urbanistiche

Ai fini dell'assetto urbanistico, della regolamentazione dell'attività edilizia e della destinazione d'uso ammissibile degli immobili, l'intero territorio è suddiviso in zone omogenee regolate da normativa specifica .

Tale normativa, contenuta nelle N.T.A. del P.R.G., consta degli indici, dei parametri e delle norme generali e particolari; essa forma parte integrante del presente Regolamento e ne sostituisce ogni disposizione diversa o in contrasto con essa.

Per quanto concerne la tutela della salute e dell'ambiente dall'inquinamento acustico si rimanda al Piano di Zonizzazione Acustica del Territorio Comunale.

Art. 5 - S.I.T. Sistema Informativo Territoriale

Il controllo e la gestione del territorio avviene anche attraverso l'uso del Sistema Informativo Territoriale (S.I.T.).

Tale sistema, costituito dal complesso delle procedure GIS (Geographical Information System) – banche dati, è finalizzato alla consultazione e all'elaborazione delle banche dati geografico – alfanumeriche relative al territorio di Caivano nonché all'attività di supporto alle decisioni del Comune.

CAPITOLO III

Definizioni e parametri

Art.6 - Definizioni

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

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

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

porticato: superficie coperta ubicata al piano terreno, di uso comune, aperta almeno su un lato, contigua ad una delle pareti esterne di una costruzione, di cui ne costituisce esclusiva

pertinenza, asservita ad uso pubblico, altezza minima all'intradosso 2,70 m, larghezza o profondità minima netta 1,50 m e max 3,00 m, che abbia relazione diretta con la superficie esterna ubicata allo stesso livello, fatto salvo i porticati ed i percorsi pedonali coperti obbligatori previsti nella cartografia del P.R.G. che devono avere una larghezza minima di 3,00 m.

I porticati così descritti non sono considerati ai fini del calcolo della volumetria;

loggia: spazio coperto ubicato non al piano terra, ad uso esclusivo dell'unità immobiliare, aperto almeno su un lato, contiguo ad una delle pareti esterne di una costruzione, di cui ne costituisce esclusiva pertinenza, ad uso pubblico o privato;

terrazzo: spazio coperto ubicato non al piano terra, aperto almeno su due lati, contiguo ad una delle pareti esterne di una costruzione, non destinato ad attività residenziali o altre attività, ma costituente estensione e pertinenza di esse;

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

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

lastrico solare: la copertura di un volume edilizio delimitato da pareti verticali da esse emergenti. L'altezza delle pareti è misurata a partire dalla più bassa quota di calpestio del lastrico;

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

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

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

a) piano fuori terra o piano terra: il piano, o parti di esso, di un edificio il cui pavimento (estradosso solaio) si trovi in ogni suo punto perimetrale a una quota uguale, superiore o inferiore di non più di 0,50 m a quella del terreno circostante, così come risulta modificato dalle opere di sistemazione;

b) piano sotterraneo: si intende quel piano in cui la sommatoria delle superfici interne delle pareti perimetrali esitino in un grado di interro pari al 100%;

c) piano seminterrato o semisotterraneo: si intende quel piano in cui la sommatoria delle superfici interne delle pareti perimetrali esitino in un grado di interro compreso tra il 50% e il 99%. Il calcolo dell'interro di una parete si effettua tenendo conto dell'effettivo andamento del terreno rispetto a quella data parete. Non va considerata interrata la parete che non sia a contatto diretto con il terreno per la porzione pari alla distanza della parete dal terreno prospiciente (larghezza del cavedio), cosicché una parete di 3 metri di altezza interna è considerata completamente "fuori terra" se tra questa ed il terreno che la fronteggia insista una distanza di almeno 3 metri in tutti i suoi punti;

d) piano in sovrelevazione: per piani in sovrelevazione si intendono i piani di un edificio, o parti di esso, posti a quota superiore al piano fuori terra o piano terra. Per essi è prevista un'altezza massima all'estradosso del rispettivo solaio di copertura di 3.50 m;

spazi interni scoperti: si intendono le aree scoperte circondate da fronti della costruzione e in particolare:

a) corte: spazio interno circondato per il 70% del perimetro da fronti della costruzione e per la parte restante solo da recinzioni, porticato o aperto;

b) *cortile*: spazio interno circondato per l'intero perimetro da fronti della costruzione nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è maggiore di 8,00 m e la superficie del pavimento è maggiore di un 1/8 di quella delle pareti che la circondano;

c) *patio*: spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a 6,00 m e pareti circostanti di altezza non superiore a 4,00 m;

d) *chiostrina*: spazio interno di superficie minima maggiore o uguale a 15 mq circondata da pareti che abbiano altezza minore o uguale a 18 m e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a 3,00 m;

e) *cavedio*: si definisce cavedio uno spazio interno, per la ventilazione dei bagni o locali di servizio ed il passaggio delle canalizzazioni interne, di superficie inferiore a quella minima della chiostrina e comunque superiore a 0,65 mq e sul quale non si aprono luci o finestre. Tale spazio deve essere percorribile per tutta la sua altezza ed attrezzato con scala alla marinara ed avere aerazione naturale;

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

a) *gazebo*: costruzione priva di fondazioni, ancorata provvisoriamente al terreno, coperta, di superficie in proiezione orizzontale non superiore a 25 mq ed altezza non superiore a 3,00 m, aperta su tutti i lati;

b) *pergolato*: costruzione priva di fondazioni, ancorata provvisoriamente al terreno, costituita da pilastri e travi con copertura in essenze arboree;

c) *grillages*: struttura verticale o orizzontale, forata, per il sostegno di essenze arboree non delimitante spazi;

tettoie e pensiline: elementi orizzontali o pseudo orizzontali (inclinati o curvi) rispettivamente su strutture autonome o a sbalzo costituenti copertura pertinenziale di spazi scoperti di una costruzione;

chiosco: costruzione, temporanea di superficie coperta non superiore a 6 mq e di altezza non superiore a 3,00 m, priva di servizi igienici, destinata ad attività non residenziali (guardiania in aree private, commercio al minimo in aree attrezzate). Nel caso il chiosco dovesse avere destinazione a commercio nello stesso dovrà essere previsto idoneo servizio di wc chimico per garantire al minimo le condizioni igienico-sanitarie dell'operatore;

cose mobili ancorate al terreno: boe, pontili, gavitelli, costruzioni temporanee prive di fondazioni, destinate ad attività residenziali e non;

Art.7 - Parametri edilizi

Ai fini dell'applicazione delle norme e procedure edilizie del R.E. e del P.R.G., si assumono i seguenti parametri quantitativi:

piano di campagna con tale termine si intende, in generale, il profilo del terreno urbanizzato, ovvero in zona agricola il profilo del terreno naturale;

superficie utile lorda (Su), è la somma delle superfici di tutti i piani fuori ed entro terra misurati al lordo di tutti gli elementi verticali (muratura, vano ascensore, centrali tecnologiche, scale interne, scale esterne a servizio di piani oltre il primo) con esclusione:

a) dei porticati a piano terreno di qualsiasi altezza purché asserviti ad uso pubblico;

b) dei balconi e dei terrazzi scoperti;

c) dei balconi e dei terrazzi coperti, qualora abbiano una profondità non superiore a 2,50 m misurata dal filo esterno dell'edificio;

d) delle bussole di entrata, nonché delle pensiline con sporgenza non superiore a 3,00 m;

- e) dei piani totalmente interrati, purché non abbiano altezza interna superiore a 2,50 m, ovvero quando facciano parte di edifici pubblici;
- f) le superfici degli spazi destinati al ricovero ed alla sosta delle autovetture, realizzate in sottosuolo, comprese quelle di accesso e di manovra purché individuate nelle loro immediate vicinanze e a tal fine assoggettate mediante iscrizione ad un vincolo pertinenziale permanente presso Conservatoria dei RR.II.
- g) i locali strettamente necessari per gli impianti tecnologici (cabine elettriche, locali caldaie e simili);
- h) degli androni di ingresso, pedonali e/o carrabili, fino al limite massimo dimensionale di ml.5 per ml.12

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

altezza delle fronti (Hf), è la differenza di quota, misurata in metri e sulla verticale, rivelabile tra il piano di campagna e la linea mediana della falda o del timpano, nel caso di coperture a falde inclinate, con l'esclusione dei tetti isolanti come definiti al successivo art.14, ovvero l' estradosso dell' ultimo solaio al rustico, nel caso di coperture piane. Ai fini della valutazione dell'altezza non sono conteggiati:

- a) lo spessore dell'isolamento termico, acustico, del manto impermeabilizzante e/o del pavimento di copertura, purché lo spessore finito non sia superiore a mt. 0,20.
- b) eventuali parapetti che, nel caso di coperture piane praticabili non possono superare l'altezza di 1,50 m;
- c) i muri taglia fuoco, ove previsti, purché d'altezza non superiore a 1,00 m;
- d) i volumi tecnici. Nel caso di piano o parte di esso in sopraelevazione al piano fuori terra o piano terra, ai fini della possibilità prevista dallo strumento urbanistico di incrementare un piano in deroga, l'altezza dell'edificio, viene misurata sulla verticale del piano o parte di esso stesso da sopraelevare;

volume del fabbricato (Vt), è la somma dei prodotti delle superfici utili lorde (Su) dei singoli piani per le rispettive altezze computate da intradosso ad intradosso del solaio, ad eccezione dell' ultimo piano la cui altezza va misurata da intradosso ad estradosso nel caso di solaio piano e come media ponderata delle altezze se i solai sono inclinati e del piano più basso che va computato dal pavimento o dal piano di campagna se a livello inferiore. Dalla somma così computata viene detratta la quota parte del piano interrato d'altezza netta non superiore a 2,50 m che non fuoriesce dall'andamento del terreno naturale o dal piano spiccato se a quota inferiore e quella dei volumi tecnici;

volume tecnico è il volume strettamente necessario a contenere, ed a consentire l' accesso, a quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, di scale e ascensore, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc.) che non possono, per esigenze di funzionalità e/o di sicurezza degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell' edificio stesso quale sarebbe realizzabile secondo i limiti imposti dalle norme urbanistico vigenti, nonché i locali sotto le falde dei sottotetti non abitabili. I volumi tecnici non devono costituire pregiudizio alle soluzioni architettoniche d'insieme. Rientra tra i volumi tecnici il torrino della gabbia scala con il limite massimo dimensionale di mq.20

distanza la distanza si misura in orizzontale e deve essere rispettata per ogni punto dell'edificio. Nella misura delle distanze non si tiene conto di eventuali sporgenze di balconi, pensiline, gronde e simili, purché l'aggetto di tali sporgenze non sia superiore a 1,50 m: in tale caso si tiene conto solo della parte eccedente. Le distanze dai confini di zona pari a quelle dai confini del lotto devono essere rispettate per tutte quelle zone di interesse pubblico soggette ad eventuale esproprio. La distanza fra le fronti di edifici diversi non può essere inferiore a 10,00 m. Fra le fronti di edifici

diversi insistenti sullo stesso lotto e fra quelle di eventuali corpi di fabbrica diversi di uno stesso edificio, è obbligatoria una distanza non inferiore a quella della fronte antistante più alta; tale distanza non può comunque essere inferiore a 10,00 m.

Le norme relative alle distanze tra gli edifici non si applicano quando le fronti di uno stesso edificio e/o costruzione costituiscono rientranze o sporgenze planimetriche la cui profondità non superi 1/4 della loro larghezza massima, misurata con l'esclusione di aggetti, porticati e simili.

Non si applica, altresì, la distanza minima di 10 mt. tra fronti di edifici diversi nel caso di sopraelevazioni in deroga ai fini dell'allineamento per edifici prospicienti strade di uso pubblico, ciò fatto salvo il rispetto delle norme antisismiche che per i Comuni classificati S=9 che impongono il rispetto del rapporto H/L=1 (fronte dell'edificio di altezza pari alla larghezza della strada su cui e' prospiciente).

Inoltre nel caso di realizzazione dei sottotetti come definiti nei successivi articoli, per edifici esistenti a distanza inferiore ai 10 mt. , valgono le norme del codice civile.

Gli edifici inoltre devono rispettare la distanza minima di 6 m da pertinenze, baracche, tettoie, box e simili, preesistenti all'entrata in vigore del presente regolamento, sorte con destinazione diversa dall'abitazione, destinazione che non può essere mutata. Fermo restando il rispetto di quanto stabilito dal D.I. n. 1444/68, è consentito derogare a quanto stabilito dal precedente capoverso ove gli edifici siano progettati nell'ambito dei piani attuativi e nelle zone per attrezzature pubbliche e di uso pubblico, salvo diverse indicazioni cartografiche e/o normative specifiche. Salve tutte le altre prescrizioni di zona è sempre ammessa la costruzione continua fra lotti appartenenti a zone omogenee in base ad accordo scritto tra i proprietari, anche tramite scrittura privata registrata. Se i lotti sono liberi, con scrittura privata, si ammette la costruzione contigua impegnando ove possibile, l'intero confine dei lotti.

Tale accordo non è necessario se il confinante ha già costruito a confine, quindi chi costruisce può realizzare la costruzione in aderenza su tutto il confine già costruito dei due lotti.

Le distanze dalle strade, esistenti e previste, sono indicate sulle planimetrie del P.R.G., ove non siano specificatamente previste valgono le prescrizioni di cui alla legislazione vigente. Non si tiene conto della distanza minima di 10 m. tra pareti finestrate (art. 9 D.I. n.1444/68) tra i quali siano interposte strade destinate al traffico di pubblico transito; ciò fatto salvo il rispetto delle norme antisismiche che per i Comuni classificati S=9 che impongono il rispetto del rapporto H/L=1 (fronte dell'edificio di altezza pari alla larghezza della strada su cui e' prospiciente).

superficie non residenziale (Snr), espressa in metri quadrati, si definisce superficie non residenziale quella destinata a servizi ed accessori, a stretto servizio delle residenze, misurate al lordo delle murature, pilastri, tramezzi, sguinci, e vani di porte e finestre, ovvero:

a) cantinole e depositi anche in sottotetti purché praticabili; i porticati pubblici e privati, i balconi se hanno sporgenza non superiore a 2,50 m (in caso contrario è da computare nella Su la superficie relativa alla sporgenza superiore al 2,50 m), le centrali termiche, cabine elettriche secondarie, i locali per depositi, le autorimesse, cantine, tutti con le relative scale di accesso, sempre che non abbiano altezza netta superiore a 2,40 m e non emergono rispetto al terreno sistemato più di 1 m, misurati all'intradosso del solaio, e che siano utilizzati esclusivamente dai residenti nell'edificio;

b) balconi, logge, terrazzi, nella misura massima della loro somma pari al 25% della Su per unità immobiliare;

c) tettoie, nella misura massima del 20 % della Superficie Coperta e pensiline, nella misura massima del 10% della Superficie Coperta;

d) scale e ascensori interni alla singola unità abitativa, misurate per la sola superficie relativa alla proiezione sul piano di accesso;

e) vani e androni di ingresso, porticati e locali (depositi biciclette e carrozzine, spazi per riunioni) comuni a più unità abitative (sono esclusi i porticati ad uso pubblico); scale esterne scoperte, scale e ascensori comuni a più unità abitative, misurate per la sola superficie relativa alla proiezione sul piano di accesso;

f) spazi per parcheggio e autorimesse, singole o comuni, entro o fuori terra, con relativi spazi di manovra e sosta (escluse le rampe di accesso), purché di pertinenza delle unità immobiliari, per le sole superfici eccedenti la misura minima di cui all'art. 41 sexies della Legge n. 1150/42 così come modificato dall'art. 2 della Legge n. 122/89;

g) locali per impianti tecnologici quali: impianti elettrici, radiotelevisivi ed elettronici, di riscaldamento e climatizzazione, idro-sanitari, gas, sollevamento (ascensori e montacarichi) e protezione antincendio.

h) del porticato come definito all'art.6.

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

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

a) spazi e locali di cui alle lettere a) relativamente al balcone, b), e) della Snr;

b) spazi coperti di cui alla lettera c) della Snr nella misura massima complessiva pari al 30% della Superficie Coperta;

c) locali di cui alla lettera g) della Snr, nonché per altri impianti tecnologici a servizio dell'attività prevalente ed a questa connessa, quali impianti di depurazione, antinquinamento, serbatoi, gruppi di produzione energetica, e similari;

d) spazi per parcheggi e autorimesse così come definite dalla precedente lettera f) della Snr nonché nella misura di cui all'art. 5 del D.I. n. 1444/68;

e) depositi, magazzini, archivi, purché interrati.

Le Sa non rientranti nelle categorie o nelle quantità di cui ai punti precedenti sono considerati come Su;

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

a) dal 60% del totale della superficie non residenziale (Snr) per le costruzioni a prevalente destinazione residenziale;

b) dal 60% del totale della superficie accessoria (Sa) per le costruzioni a prevalente destinazione terziaria e commerciale;

c) dal 40% del totale della superficie accessoria (Sa) per le costruzioni a prevalente destinazione produttiva; si considera prevalente in una costruzione la destinazione d'uso di almeno il 75% del totale della Su.

La superficie complessiva si utilizza anche ai fini della determinazione del contributo afferente il costo di costruzione dell'edificio ai sensi dell'art. 16 del DPR 380/01 e successive modifiche ed integrazioni

Non costituiscono superficie i locali o porzioni di essi con altezza inferiore a 1,80 m, le coperture piane ed i lastricati solari non praticabili, considerati tali quelli il cui accesso avviene solo ed esclusivamente da botola di solaio e da scala a pioli alla marinara, gli spazi per parcheggi pertinenziali, con relativi spazi di manovra e sosta, purché di pertinenza dell'unità immobiliare, per le sole superfici di cui alla misura minima di cui all'art. 41 sexies della Legge n. 1150/42 così come modificato dall'art. 2 della Legge n. 122/89, nonché per le superfici di cui all'art. 5 del D.I. n. 1444/68;

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

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

Art. 8 - Parametri urbanistici

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

superficie territoriale (St), è la superficie perimetrata sulle planimetrie di P.R.G., nella quale il P.R.G. si attua mediante Piano Urbanistico Esecutivo, comprende le aree pubbliche e di uso pubblico nella misura e nell'ubicazione indicata, caso per caso, nelle planimetrie di P.R.G. e/o nelle presenti norme;

superficie fondiaria (Sf), è la superficie reale dell'area compresa in zone a destinazione omogenea, utilizzabile a fini edificatori, misurata al netto delle strade e degli spazi destinati al pubblico transito e/o in generale al pubblico uso;

superficie minima d'intervento (Sm), espressa in metri quadrati, si definisce superficie minima di intervento quella, generalmente indicata nelle norme di attuazione del P.R.G., relativa alla superficie territoriale minima necessaria per predisporre e attuare un intervento urbanistico esecutivo;

superficie coperta è la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutti gli edifici principali ed accessori, compresi i corpi a sbalzo, i porticati, le tettoie e le verande, sono escluse le sole sporgenze non computabili ai fini del calcolo delle distanze, nonché le parti degli edifici completamente sotterranee, le piscine, le vasche all'aperto, le aie e le concimaie e le serre mobili in zona rurale, i piani caricatori in zone industriali e artigianali o miste;

superficie occupata è la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di fondazione di tutte le parti edificate fuori terra (incluse le rampe di accesso e di uscita con pavimentazione comunque realizzata), ed entro terra delimitate dalla superficie esterna perimetrale escluse le parti aggettanti come balconi, sporti di gronda e simili;

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

lotto minimo di intervento (Lm), espresso in metri quadrati, si definisce lotto minimo d'intervento la superficie relativa all'area minima necessaria per operare un intervento edilizio diretto o nel caso di intervento urbanistico esecutivo l'area minima in cui è possibile frazionare la superficie fondiaria;

indice di utilizzazione territoriale (Ut), è il rapporto Su/St fra la massima superficie utile (Su) costruibile e la superficie territoriale (St), entrambe espresse in metri quadrati;

indice di utilizzazione fondiaria (Uf), è il rapporto Su/Sf fra la massima superficie utile (Su) costruibile, e la superficie fondiaria (Sf), entrambe espresse in metri quadrati;

indice di fabbricabilità territoriale (It), espresso in mc/mq, si definisce indice di fabbricabilità territoriale il rapporto tra il volume massimo costruibile (Vt) in mc e la superficie territoriale della zona (St) in mq.

L'indice si applica in sede di strumenti urbanistici esecutivi;

indice di fabbricabilità fondiario (If), espresso in mc/mq, per indice di fabbricabilità fondiario si intende il rapporto fra il volume massimo costruibile (Vt) in mc e la superficie fondiaria precedentemente definita (Sf) in mq;

rapporto di copertura (Rc), per rapporto di copertura si intende il rapporto, tra superficie coperta (Sc) e superficie fondiaria (Sf).

CAPITOLO IV

Definizione degli interventi edilizi

Art. 9 – Definizione degli interventi edilizi

1. Ai sensi dell'art.3 del D.P.R. n° 380/01 si intendono per:

- a) "interventi di manutenzione ordinaria", gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

Tali interventi vengono eseguiti mediante comunicazione e/o denuncia di inizio attività ai sensi del D.P.R. 380/01 in relazione alla natura dell'intervento, ed in particolare:

a.1 Per gli edifici industriali ed artigianali – con riferimento alla Circ. Min. LL.PP. n. 1918/77 – sono, considerate opere di manutenzione ordinaria, soggette a denuncia di inizio attività ai sensi del DPR 380/01, quelle intese ad assicurare la funzionalità degli impianti ed il loro adeguamento tecnologico purché in rapporto alle dimensioni dello stabilimento:

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

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

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

- attrezzature per la movimentazione di materie prime e di prodotti alla rinfusa ed in confezione, quali nastri trasportatori, elevatori a tazze ecc.;
- sistemi di adduzione e di abbattimento degli scarichi gassosi (escluso i camini), purché non visibili da spazi pubblici.

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

- a.2 E' ammessa la manutenzione ordinaria per gli edifici legittimati a seguito del rilascio di Titolo amministrativo Edilizio in sanatoria ai sensi delle Leggi 47/85 e 724/94.
 - a.3 Per gli edifici legittimati con regolare licenza e/o Concessione Edilizia o edificati prima del 01.09.1967 ma ora ricadenti in zona agricola del vigente strumento urbanistico, è consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e il risanamento conservativo, nonché la realizzazione di volumi tecnici esclusivamente quelli previsti dalla Circolare Ministeriale nr. 2474 del 31.01.1973.
- b) "interventi di manutenzione straordinaria", le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso;

Sono interventi che vengono eseguiti mediante denuncia di inizio attività ai sensi del D.P.R. 380/01

- b.1 Si definiscono i seguenti interventi in tale ambito:
 - lavori volti al rinnovamento e alla sostituzione delle opere di tamponamento, tramezzatura e di copertura, quali:
 - rifacimento degli intonaci e delle tinteggiature esterne;
 - rinnovamento e sostituzione di tramezzature interne;
 - riparazione o rifacimento di tompagni esterni non portanti, a parità di forma, dimensione e ubicazione;
 - rifacimento del manto di copertura dei tetti, compresa la piccola orditura e/o il tavolato, e dei sistemi di raccolta e smaltimento delle acque piovane;
 - rifacimento dei rivestimenti delle superfici piane di copertura, compresa ogni opera di impermeabilizzazione e i massetti di pendenza per il deflusso delle acque piovane.
- b.2 opere tese a restituire all'originaria funzione statica singoli elementi strutturali, degradati o lesionati attraverso il rafforzamento o la loro sostituzione parziale, quali:
 - consolidamento dei muri portanti e delle fondazioni;
 - consolidamento e/o sostituzione di elementi strutturali non più affidabile, senza alterazione delle quote;
 - consolidamento delle strutture voltate e degli archi;
 - rafforzamento, anche con nuovi elementi di sostegno, graffature e staffe, di singole parti strutturali;
 - ogni opera provvisoria di sostegno, ripartizione dei carichi, protezione;
- b.3 lavori volti alla realizzazione e all'integrazione degli impianti tecnologici e dei servizi igienico-sanitari, quali:

- realizzazione degli impianti tecnologici, come definiti dall'art. 1 della Legge n. 46/90, mancanti o integrazione di quelli esistenti, compresi quelli relativi alle energie rinnovabili, alla conservazione ed al risparmio dell'energia, e adeguamenti igienico-sanitari;
 - realizzazione degli impianti di scarico degli insediamenti produttivi di cui all'art. 2 della Legge n. 650/79;
 - ampliamento dei servizi igienico-sanitari e conseguente adeguamento degli impianti;
 - realizzazione di nuovi locali per servizi igienici nel caso di loro mancanza internamente alla singola unità funzionale;
 - installazione di impianti ascensore o montacarichi all'interno delle costruzioni, dei cortili e delle chiostrine;
 - installazione di impianti solari e di pompe di calore destinati unicamente alla produzione di aria e acqua calda per edifici esistenti sulle coperture degli stessi ovvero negli spazi liberi privati annessi;
 - isolamento termo-acustico sia interno che esterno;
- b.4 opere finalizzate alla sistemazione di spazi esterni, che non comportino la realizzazione di superfici utili o volumi, quali:
- realizzazione di recinzioni, muri di cinta e cancellate;
 - realizzazione o consolidamento di muri o di sistemi di contenimento di terreni e scarpate, secondo le norme e le prescrizioni dettate dagli strumenti urbanistici per le singole zone;
 - realizzazione o rifacimento di pavimentazioni esterne su suoli, terrazzi o lastrici solari di pertinenza delle costruzioni esistenti, ivi comprese la realizzazione di scale o botole interne;
 - realizzazione di opere di giardinaggio e di colture dei terreni, non compresi nelle zone di destinazione agricola;
 - realizzazione di opere di arredo, quali vasche, aiuole per impianti floreali o arborei, fontane, ecc.;
 - realizzazione di pergolati, grillages e gazebi;
 - realizzazione di tettoie o pensiline nella misura massima consentita;
- b.5 tutte le opere necessarie per l'adeguamento degli edifici esistenti alle vigenti disposizioni di legge in materia di superamento delle barriere architettoniche, consistenti in rampe, ascensori e manufatti anche se alteranti la sagoma della costruzione, compatibilmente con le caratteristiche architettoniche e ambientali degli edifici;
- b.6) realizzazione di cabine elettriche o per la protezione di impianti e quadri di controllo, a servizio e di pertinenza delle costruzioni;
- b.7 realizzazione, modifica o integrazione di mostre, vetrine, tende e insegne per gli esercizi commerciali, terziari o artigianali;
- b.8 realizzazione di sportelli distributori automatici per esercizi del settore commerciale, terziario o artigianale;
- b.9 È consentito, esclusivamente per ragioni igienico-sanitarie, il cambio di destinazione d'uso, compatibilmente con le previsioni di zona dello strumento urbanistico:
- a) per i soli locali a piano terra, se adibiti ad abitazione, su strade pubbliche o ad uso pubblico;
 - b) per i locali interrati e seminterrati, per l'eliminazione di attività o depositi inquinanti.
- b.10. Agli interventi di cui al presente articolo non si applicano le norme di cui all'art. 18 della Legge n. 765/67, come modificato dall'art. 2 della Legge n. 122/89, relative alle quote minime di parcheggi pertinenziali.
- b.11 Edifici vincolati: Per gli edifici vincolati ai sensi della Legge n. 1089/39 (Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n°42), gli interventi di cui al presente articolo vanno

preventivamente autorizzati dalla Soprintendenza ai BB.AA. o dalla Soprintendenza ai Beni Archeologici territorialmente competente.

- b.12. Edifici abusivi: sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria anche per gli edifici legittimati a seguito del rilascio di Concessione Edilizia in sanatoria ai sensi delle Leggi n. 47/85 e n. 724/94.
- b.13 Per gli edifici legittimati con regolare licenza e/o Concessione Edilizia o edificati prima del 01.09.1967 ma ora ricadenti in zona agricola del vigente strumento urbanistico, è consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e il risanamento conservativo, nonché la realizzazione di volumi tecnici strettamente connessi alle esigenze abitative.
- c) "interventi di restauro e di risanamento conservativo", gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

Sono interventi che vengono eseguiti mediante denuncia di inizio attività ai sensi del D.P.R. 380/01

- c.1 - Rientrano nella tipologia del presente articolo, a parità di superficie utile e volume preesistente, gli interventi di ripristino volti alla ricostruzione di costruzioni o parti di esse, eventualmente crollate o demolite in conseguenza di cause di sicurezza, calamità naturali o eccezionali, lavori, purché ne sia possibile, attraverso fonti iconografiche, cartografiche, fotografiche e documentarie, accertarne la consistenza. La relazione storica e di rilievo, integrata dalle fonti sopra indicate, dovrà essere asseverata dal tecnico redattore ai sensi degli art. n. 359 e art. n. 481 del codice penale.
- c.2 - Per gli interventi di cui al presente articolo non si applicano le norme di cui all'art. 18 della Legge n. 765/67, come modificato dall'art. 2 della Legge n. 122/89, relative alle quote minime di parcheggi pertinenziali.
- c.3 - Per gli edifici vincolati ai sensi della Legge n. 1089/39 (Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n°42), gli interventi di cui al presente articolo vanno preventivamente autorizzati dalla Soprintendenza ai BB.AA. o dalla Soprintendenza ai Beni Archeologici territorialmente competente.
- c.4 - Edifici legittimati: sono ammessi interventi di cui al presente articolo anche per gli edifici legittimati a seguito del rilascio di Concessione Edilizia in sanatoria ai sensi delle Leggi n. 47/85 e n. 724/94.
- c.5 - Per gli edifici legittimati con regolare licenza e/o Concessione Edilizia o edificati prima del 01.09.1967 ma ora ricadenti in zona agricola del vigente strumento urbanistico, è consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e il risanamento conservativo, nonché la realizzazione di volumi tecnici strettamente connessi alle esigenze abitative.

- d) "interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quella esistente, fatte salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;

Tali interventi vengono eseguiti mediante denuncia di inizio attività ai sensi dell'art.2 co.1 della LR Campania n.19/2001..Qualora gli interventi di ristrutturazione edilizia consistano nella demolizione e ricostruzione anche parziale, essi contribuiscono al costo di costruzione.

- e) "interventi di nuova costruzione", quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

- e.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 alla lettera e.6);
E' possibile costruire su lotti interclusi o dichiarati giardini di pertinenza di fabbricati esistenti, sempreché sussistano tutte le seguenti condizioni:
- deve ricadere in Z.T.O. ove sia consentita l'edificazione;
 - deve essere identificato catastalmente come particella autonoma in data precedente all'adozione dello strumento urbanistico vigente, relativamente ai soli lotti inferiori a 500 mq.;
 - deve avere la possibilità di accedere alle urbanizzazioni primarie così come definite dall'art. 4 comma 1 Legge n. 847/64;
 - deve avere accesso diretto da strada pubblica o privata anche attraverso servitù perenne di passaggio rilevabile da atti registrati;
 - non deve essere stato asservito urbanisticamente alla costruzione di altro edificio;

 - non deve essere stato asservito ad area di parcheggio di altro edificio ai sensi dell'art. 41 sexies Legge n. 1150/42 come modificato dall'art. 2 comma 2 Legge n. 122/89, limitatamente al periodo di validità dell'asservimento stesso.
- e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
- e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- e.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- e.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, 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;
- e.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;

- e.7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;

Tali interventi vengono eseguiti previo rilascio del permesso di costruire ai sensi del D.P.R. 380/01 a meno, per effetto della LR Campania n.29/01 dei seguenti casi, ove possono essere realizzati in base a denuncia di inizio attività:

- interventi specificamente disciplinati da piani attuativi che contengano precise disposizioni plano volumetriche, tipologiche, formali e costruttive la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal Consiglio Comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di piani di ricognizione di quelli vigenti;

- sopralzi, addizioni, ampliamenti e nuove edificazioni in diretta esecuzione di idonei strumenti urbanistici diversi da quelli indicati al punto precedente ma recanti analoghe previsioni di dettaglio;

- varianti a concessioni edilizie o permessi di costruire che non incidano su parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modifichino la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterino la sagoma dell'edificio e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione;

- mutamenti di destinazione d'uso di immobili o loro parti che non comportino interventi di trasformazione dell'aspetto esteriore, e di volumi e di superfici; la nuova destinazione d'uso deve essere compatibile con le categorie consentite dalla strumentazione urbanistica per le singole zone territoriali omogenee;

- realizzazione di impianti terricoli funzionali allo sviluppo delle attività agricole di cui alla legge regionale 24 marzo 1995, n.8.

f) gli "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.

Art. 10 - Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso delle costruzioni e delle aree non edificate sono definite dallo strumento urbanistico, generale o esecutivo.

Il mutamento di destinazione d'uso senza opere, nell'ambito di categorie compatibili alle singole zone territoriali omogenee, è libero.

Il mutamento di destinazione d'uso, con opere che incidano sulla sagoma dell'edificio e che determinano un aumento plano volumetrico, che risulti compatibile, con le categorie edilizie previste per le singole zone omogenee è soggetto a permesso di costruire ai sensi del DPR 380/01.

Il mutamento di destinazione d'uso nelle zone agricole – zona E – è sempre soggetto a permesso di costruire

Le categorie omogenee, comprensive delle attrezzature di tipo privato, sono:

- a) abitazioni ordinarie, specialistiche e collettive, uffici e studi professionali;
- b) attività artigianali, commerciali al minuto e di ristorazione;
- c) abitazioni agricole, attività agricole e di produzione e commercio di prodotti agricoli all'origine;
- d) attività ricettive di tipo agriturismo e alberghiere;
- e) attività direzionali, ricettive, culturali, sanitarie, per l'istruzione, sportive, commercio all'ingrosso;
- f) attività industriali.

All'interno della medesima categoria non vi è mutamento di destinazione d'uso, poiché rientrante nello jus utendi.

Sono consentiti i cambi di destinazione d'uso di edifici abusivi divenuti legittimi a seguito del rilascio di Concessione Edilizia in sanatoria ai sensi delle Leggi n. 47/85 e n. 724/94, purché compatibili con le destinazioni delle rispettive zone omogenee di appartenenza dello Strumento urbanistico vigente.

Art. 11 - Varianti per le opere su immobili vincolati

Per gli interventi sugli immobili vincolati ai sensi della legislazione a tutela dei beni paesistici, storici ed ambientali, si applicano gli art. precedenti, fatto salva la necessità che tali opere siano provviste dei provvedimenti, Nulla Osta, assensi e/o autorizzazioni degli Enti o Uffici preposti alla tutela e/o salvaguardia del vincolo, previsti da tale legislazione.

Art. 12 - Frazionamenti

1. La suddivisione di un'unità immobiliare in due o più unità immobiliari di una costruzione esistente costituisce un intervento di frazionamento.

2. Il frazionamento è consentito nell'ambito di interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, di cui ai precedenti articoli.

3. Alla dichiarazione di ultimazione dei lavori va obbligatoriamente allegata la certificazione di presentazione al Catasto del frazionamento ai sensi, dell'art. 26 del D.P.R. n. 380/01, anche nel caso che le opere non abbiano modificato l'abitabilità o l'agibilità preesistente.

4. Non è consentito il frazionamento volto alla realizzazione di unità immobiliari destinate alla residenza di superfici inferiori ai limiti di cui al successivo Cap. X.

Art. 13 - Soppalchi

1. La realizzazione di strutture orizzontali intermedie tra due strutture orizzontali consecutive all'interno della medesima unità immobiliare (soppalchi) costituisce intervento di manutenzione straordinaria, di cui al precedente articolo:

a) quando tra le due strutture orizzontali preesistenti e il soppalco sussistano le altezze minime interne di cui all'art. 43, comma 2, lettera b della Legge n. 457/78. Nel caso in cui il soppalco copre fino a un massimo dei 2/3 della superficie utile dell'ambiente sottostante, l'altezza minima interna tra il soppalco e la struttura orizzontale superiore non può essere maggiore di 2,40 m per tutte le destinazioni;

b) quando la superficie dei soppalchi non sia superiore complessivamente a un terzo del totale della Su dell'unità immobiliare;

c) nel caso di soppalchi che possono intersecare vani finestra o balconi di prospetti esterni, va osservata una distanza non inferiore a 1,00 m tra la parete finestrata e la proiezione sul piano orizzontale del soppalco.

2. La realizzazione di soppalchi con altezze inferiori a 2,40 m tra l'estradosso del soppalco e l'intradosso della struttura orizzontale preesistente, è consentita solo come deposito.

3. Nei casi in cui la struttura orizzontale di copertura sia costituita da strutture voltate, l'altezza interna all'intradosso va misurata al valore medio tra piano di imposta e la max misura all'intradosso della volta.

4. Nel caso in cui la realizzazione di soppalchi determina un aumento di unità immobiliari, il relativo intervento rientra nella tipologia di nuova costruzione e pertanto è soggetto a permesso di costruire.

5. Per le destinazioni d'uso non residenziali le condizioni di cui al comma 1 sono riferite all'art. 6 del D.P.R. 19/03/56 come modificato dal D. Lgs n. 626/94, dalla Legge n. 236/95 e dal D. Lgs n. 242/96.

6. La superficie dei soppalchi:

- a) non costituisce aumento della Su nel caso di cui al comma 1;
- b) non costituisce aumento della Snr o Sa nel caso di cui al comma 2;
- c) costituisce aumento della Su nel caso di cui al comma 4.

Art. 14 - Sottotetti

1. Sottotetti esistenti.

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 5 dicembre 2000, 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 oppure della legge 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 2,40. 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, devono essere 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 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.

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.

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

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 purché siano rispettati i caratteri formali e strutturali dell'edificio.

Gli interventi diretti al recupero abitativo dei sottotetti sono classificati come ristrutturazione edilizia ai sensi della lettera d) del comma 1 dell'articolo 31, della legge 5 agosto 1978 n. 457 e dell'art.9 lett.d) del presente RE.

Gli interventi, di cui al presente articolo comportano la corresponsione di un contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed al costo di costruzione, di cui all'art.16 del D.P.R. 380/01, calcolati sulla volumetria resa abitativa secondo le tabelle approvate e vigenti in ciascun comune per le opere di nuova costruzione.

Fermo restando le condizioni di cui ai precedenti comma, il recupero abitativo dei sottotetti, esistenti alla data del 5 dicembre 2000, può essere realizzato anche in deroga alle prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali vigenti o in itinere e dei Regolamenti Edilizi vigenti.

Gli interventi non devono costituire alterazione della morfologia urbana. Sono esclusi dal recupero i volumi interpiani e i vani tecnici. In armonia con il contesto dell'edificato e nel rispetto del decoro e dell'architettura dell'edificio oggetto dell'intervento, devono essere individuati gli elementi compositivi più idonei.

Gli edifici interessati devono risultare dotati di tutte le urbanizzazioni primarie; tale requisito può essere dichiarato tramite autocertificazione. Gli oneri di urbanizzazione vengono calcolati sulla base del volume reale.

Le opere di ristrutturazione volte al recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti possono essere oggetto anche di richiesta di permesso di costruire anche a sanatoria di opere abusive già realizzate, per le quali si applicano le disposizioni vigenti in materia.

Il presente articolo si applica su tutto il territorio comunale e i relativi atti autorizzativi, limitatamente agli interventi ricadenti nelle zone A1 ed A2 del P.R.G., sono subordinati al parere consultivo della Commissione Edilizia Integrata

2. Sottotetti abitabili.

E' consentita la costruzione di sottotetti abitabili nel rispetto degli indici urbanistici e edilizi della rispettiva zona omogenea del vigente Strumento Urbanistico, con le relative N.T.A. e delle norme igienico-sanitarie.

In particolare le falde non possono aver una pendenza superiore al 35% e, nel caso in cui il fabbricato abbia uno spessore maggiore di 6 m, è preferibile la doppia falda.

L'altezza media netta dei vani abitabili non potrà essere inferiore a quanto stabilito dal D.M. 05/07/1975.

Per le coperture a falde articolate, l'altezza prescritta sarà determinata dalla media ponderata di ogni singola falda in cui il tetto si articola.

L'altezza minima dei sottotetti, misurata tra il pavimento e l'intradosso dell'orditura secondaria del tetto, al filo interno dei muri perimetrali dell'edificio, non dovrà essere inferiore 1,80 m.

Eventuali aperture per l'illuminazione ed aerazione naturale, possono essere realizzate anche mediante la costruzione di abbaini e/o lucernari.

3. Sottotetti isolanti e/o coibenti non praticabili

- Nelle zone omogenee A, B, C, D, E con esclusione della zona ASI, anche nel caso in cui l'edificio preesistente abbia altezza maggiore di quella massima consentita per la zona omogenea, è consentita la costruzione, parziale o totale, di un tetto isolante, costituente volume tecnico, con le seguenti caratteristiche:
- altezza massima all'estradosso della linea di colmo finita non eccedente 2,20 m;
- estradosso della linea di gronda coincidente con l'estradosso dell'aggetto del sottostante solaio di copertura (linea di gronda);
- sono consentiti finestre a falda o abbaini aventi una distanza tra essi in corrispondenza delle aperture del piano sottostante e nel rispetto del Codice Civile per le distanze dal confine.
- L'altezza dell'abbaino non deve essere superiore a mt. 2,20 e la unica linea di colmo potrà essere coincidente, al massimo, con la linea di colmo del sottotetto.
- uso di materiali compatibili con la Z.T.O.;
- rispetto delle distanze del Codice Civile;
- Da eliminare: (assoggettamento al vincolo di destinazione ad uso sottotetto non abitabile a mezzo di atto che potrà stipulare il Segretario Comunale o a mezzo di atto notarile, ed in ogni caso l'atto dovrà essere registrato e trascritto presso la Conservatoria competente per territorio).
- Da eliminare: (assoggettamento al vincolo di pertinenza ed inscindibilità del fabbricato);
- falda unica con pendenza costante non superiore al 35% e, nel caso in cui il fabbricato abbia una larghezza maggiore di 6 m, è preferibile la doppia falda;
- destinazione d'uso a deposito, magazzino, servizi accessori e tecnici.
- L'illuminazione e la ventilazione dei locali sottotetto potrà essere assicurata da lucernari e/o abbaini di superficie di superficie pari ad 1/8 della superficie interna.

- Le tipologie di sottotetto soprascritte potranno essere realizzate anche per i fabbricati abusivi divenuti legittimi a seguito rilascio di Permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. nr.380/2001 (ex art.13 della Legge n. 47/85) e di quelli condonati ai sensi delle Leggi 47/85 e 724/94 e legittimati con l'avvenuto rilascio del relativo Titolo edilizio in sanatoria.
- Per gli interventi di realizzazione dei sottotetti isolanti nelle zone A1 ed A2 del P.R.G., sarà obbligatorio il previo parere consultivo della Commissione Edilizia Integrata.

4. Sottotetti non abitabili praticabili

Nel caso in cui il fabbricato abbia una altezza inferiore a quella max prevista nelle Z.T.O. B, C, D, E con esclusione della zona ASI, potranno consentirsi sottotetti isolanti non abitabili, costituenti anch'essi volume tecnico, aventi le seguenti caratteristiche:

- altezza massima all'intradosso della linea di colmo non eccedente 3,00 m;
- altezza massima all'intradosso dell'imposta della falda unica inclinata, in corrispondenza della proiezione della facciata del fabbricato non superiore a 1,70 m;
- rispetto delle distanze secondo il D.M. n. 1444/68;
- quando ha una larghezza maggiore di 6 m, è preferibile la doppia falda;
- altezza max del fabbricato non superiore a quella consentita per la relativa Z.T.O.; quest'ultima è la differenza di quota, misurata in metri sulla verticale, rilevabile fra il piano di campagna e la linea mediana della falda;
- al fine di assicurare l'osservanza dei requisiti di fruibilità e aeroilluminazione naturale dei locali sono consentite porte, finestre, lucernai o abbaini aventi una distanza tra essi tale da rispettare il filo delle aperture di facciata del fabbricato preesistente e nel rispetto del D.M. n. 1444/68 per le distanze dal confine, purchè siano rispettati i caratteri formali e strutturali dell'edificio. L'altezza dell'abbaino non deve essere superiore a mt. 2,20 e la unica linea di colmo potrà essere coincidente, al massimo, con la linea di colmo del sottotetto, a condizione che non si incida negativamente sulla statica e sul prospetto dell'edificio.
- muretti o ringhiere di protezione sugli oggetti;
- uso di materiali compatibili con la Z.T.O.;
- l'illuminazione e la ventilazione dei locali sottotetto potrà essere assicurata da porte, finestre, lucernari e/o abbaini di superficie totale pari ad 1/8 della superficie calpestabile interna.
- Gli interventi così definiti non devono costituire alterazione della morfologia urbana e devono essere realizzati in armonia con il contesto dell'edificato e nel rispetto del decoro e dell'architettura dell'edificio oggetto dell'intervento;
- Gli interventi, di cui al presente articolo comportano la corresponsione di un contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed al costo di costruzione, di cui all'art.16 del D.P.R. 380/01, calcolati sulla superficie e volumetria secondo le tabelle comunali approvate e vigenti per le opere di nuova costruzione.
- assoggettamento al vincolo di destinazione ad uso sottotetto non abitabile e a mezzo di atto che potrà stipulare il Segretario Comunale o a mezzo di atto notarile, ed in ogni caso l'atto dovrà essere registrato e trascritto presso la Conservatoria competente per territorio.
- **assoggettamento al vincolo di pertinenza ed inscindibilità del costruendo sottotetto con l'abitazione sottostante;**
- falda con pendenza costante non superiore al 35% e, nel caso in cui il fabbricato abbia una larghezza maggiore di 6 m, è preferibile la doppia falda;
- I locali sottotetto di nuova edificazione ed esistenti privi dei requisiti di abitabilità, possono essere adibiti - con esclusione dell'abitazione - a locali accessori alla residenza, quali ripostiglio - guardaroba, lavanderia, nonché, - servizi igienici con superficie minima di mq. 2 e lato minimo di m. 1.20 anche a ventilazione forzata.
- Se condominiali, i locali sottotetto sono accessibili dal vano scala comune, se privati sono accessibili da scala interna all'unità di pertinenza attraverso disimpegno chiuso, solo nel caso in cui non siano forniti di impianto di riscaldamento. Essi possono essere dotati di impianto elettrico e di riscaldamento.

- *Le tipologie di sottotetto soprascritte potranno essere realizzate anche per i fabbricati abusivi divenuti legittimi a seguito rilascio di Concessione Edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 13 della Legge n. 47/85 e di quelli condonati ai sensi delle Leggi 47/85 e 724/94.*
- *Per gli interventi di realizzazione dei sottotetti isolanti nelle zone A1 ed A2 del P.R.G., sarà obbligatorio il previo parere consultivo della Commissione Edilizia Integrata.*

Art. 15 - Parcheggi pertinenziali

1. Le norme dello strumento urbanistico, del Programma Urbano Parcheggi e del Piano Urbano Traffico definiscono le zone, le modalità ed il dimensionamento dei parcheggi pubblici, privati pertinenziali.

2. Parcheggi pertinenziali possono essere realizzati in osservanza della disposizione di cui all'art. 6 della L. R. Campania n. 19/01 con la precisazione che lì dove la legge si riferisce all'autorizzazione quest'ultima deve intendersi sostituita dal permesso di costruire

CAPITOLO V

Commissione Edilizia e Commissione Edilizia Integrata

Art. 16 - Definizioni e compiti della Commissione Edilizia

1. La Commissione Edilizia è organo di consulenza tecnica nel settore urbanistico ed edilizio, qualora ritenuta organo necessario ai sensi della Legge n. 449/97. Ai sensi dell'art. 4 comma 2 del D.P.R. 380/01 nel caso in cui il Comune intenda istituire la Commissione edilizia il regolamento indica gli interventi da sottoporre al preventivo parere di tale organo consultivo.

Essa esprime parere su gli interventi proposti in relazione alle norme urbanistiche ed edilizie comunali, regionali e statali, con riferimento anche agli aspetti architettonici ed ambientali ai fini del miglioramento della qualità urbana e della salvaguardia dei valori culturali e naturali del territorio comunale.

2. La Commissione Edilizia qualora istituita esprime parere obbligatorio, ma non vincolante, al Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale in materia di edilizia su:

- a) tutte le questioni edilizie riguardanti il territorio comunale che si ritenga opportuno acquisire;
- b) R.E., modifiche o varianti, attuazione di nuove norme regionali e nazionali in materia;
- c) applicazione delle norme di attuazione del P.R.G. e degli strumenti urbanistici esecutivi, , attuazione di nuove norme regionali e nazionali in materia;
- d) domande di permessi di costruire;

3. La Commissione Edilizia, pur se esprime pareri obbligatori per i casi anzidetti, ha natura consultiva e non vincola il provvedimento conclusivo essendo predisposta soltanto per agevolare il compito decisionale; dal suo parere, pertanto, il Dirigente Comunale, può discostarsi con congrua motivazione.

4. La Commissione Edilizia può essere eventualmente consultata su ulteriori questioni attinenti la materia urbanistico-edilizia ed in particolare:

- a) programmi di riqualificazione urbana ex art. 16 della Legge n. 179/92 e relativa Legge Regionale applicativa n. 3/96;
- b) programmi di recupero urbano ex art. 11 della Legge n. 493/93;
- c) interventi ambientali di consolidamento o sistemazione di aree urbane, naturali o a giardino o parco, anche in zone non sottoposte a vincoli di cui alla Legge n. 1497/39.

5.. Il Presidente della Commissione Edilizia o suo delegato può essere consultato ad esprimere parere in sede di conferenze di servizi previste dalle vigenti disposizioni di leggi

Art. 17 - Formazione della Commissione Edilizia

La Commissione Edilizia istituita dal Consiglio Comunale è nominata con delibera di Giunta Comunale. Essa è composta da membri elettivi (che dovranno essere scelti tra persone esperte in materia urbanistica, edilizia, ambientale, paesistica e in materia di legislazione urbanistico-edilizia) e membri di diritto. Essa è presieduta dal Responsabile del Servizio.

Membri elettivi:

1. Un esperto in legislazione urbanistica;
2. un architetto;
3. un ingegnere;
4. un geometra o perito edile;
5. un geologo;

Membri di diritto:

6. Responsabile del Servizio urbanistico (che la presiede);
7. Funzionario medico designato dall'A.S.L. competente per territorio;
8. Comandante dei Vigili del Fuoco o suo delegato

La Giunta Comunale nomina i membri elettivi, sentiti anche gli Ordini professionali, le Università e le Sovrintendenze locali.

Non possono essere eletti membri della commissione edilizia candidati che versano nelle fattispecie di incompatibilità previste dalla Legge n. 16/92 e s.m.i.

In ogni caso i componenti non potranno essere scelti tra i rappresentanti di Enti o Istituzioni ai quali per legge è demandato l'espressione di pareri e/o nulla osta sulla materia.

Esercita le funzioni di segretario/a della commissione edilizia comunale, senza diritto al voto, un dipendente della Ripartizione e/o Settore urbanistica individuato dal Dirigente del Settore tecnico. Detto dipendente comunale avrà cura di redigere i verbali delle sedute e la responsabilità della tenuta e custodia del registro dei verbali.

I membri elettivi durano in carica per la durata del Consiglio Comunale e non possono essere rieletti se non dopo un triennio di vacatio.

Il membro elettivo che cessa dall'ufficio prima della scadenza consiliare, per decadenza, dimissioni o morte, viene sostituito con la medesima modalità del presente articolo.

Il sostituto resta in carica fino al compimento del periodo per il quale era stato nominato il componente sostituito.

Per le cause e le procedure di decadenza, incompatibilità astensione, per la validità delle sedute e delle decisioni ed in genere per ogni problema inerente al funzionamento della commissione vengono applicate le disposizioni legislative e Statuto Comunale vigente.

La partecipazione del medico funzionario dell'A.S.L. ai lavori della Commissione non sostituisce l'autonomo parere del medesimo funzionario prescritto dall'art. 220 del T.U. delle leggi sanitarie approvato con R.D. n. 1265/34 .

I progetti portati al parere della Commissione Edilizia vengono relazionati, senza diritto di voto, dal Responsabile del Servizio Competente e/o dal Responsabile del procedimento in fase istruttoria.

Art. 18 - Indennità ai Componenti

Ai membri sia elettivi che di diritto è attribuito un gettone di presenza pari a quello previsto per il Consigliere Comunale.

La liquidazione di dette indennità sarà effettuata trimestralmente dalla Giunta Municipale, su presentazione di apposito prospetto a firma del Presidente e del segretario della Commissione.

Art. 19 - Documentazione delle decisioni

La Commissione ha facoltà di sentire, durante le adunanze, ma non al momento della decisione, i progettisti per avere chiarimenti sui progetti sottoposti al suo esame.

I processi verbali delle adunanze sono scritti in apposito registro e devono contenere, oltre che le motivazioni riportate almeno in forma sommaria ed i pareri dati, anche le eventuali dichiarazioni dei singoli Commissari.

Del parere della Commissione il segretario fa annotazione sulla domanda edilizia esaminata ed appone, sul relativo progetto, la dicitura ESAMINATO dalla Commissione Edilizia, completando con la data e la firma del Presidente e dei Commissari.

Art. 20 - Riunioni della Commissione Edilizia – Votazioni

La Commissione Edilizia si riunisce nella residenza municipale obbligatoriamente una volta al mese sempre che vi siano pratiche da esaminare e in via straordinaria tutte le volte che il Presidente lo ritenga necessario.

Le adunanze sono valide quando intervengono almeno la metà più uno dei Commissari.

I Commissari decadono dopo tre assenze consecutive ingiustificate.

I pareri saranno resi a maggioranza relativa dei voti, in caso di parità prevale il voto del presidente.

Il Presidente può designare tempestivamente i relatori dei singoli progetti scegliendoli tra i membri elettivi.

Art. 21 – Sportello Unico per l'edilizia

L'Ufficio Sportello Unico per l'Edilizia previsto ai sensi dell'art.5 del D.P.R. 380/01, ove istituito, provvede in particolare :

- a) alla ricezione delle denunce di inizio attività e delle domande per il rilascio di permessi di costruire e di ogni altro atto di assenso comunque denominato in materia di attività edilizia, ivi compreso il certificato di agibilità, nonché dei progetti approvati dalla Soprintendenza ai sensi e per gli effetti degli articoli 36, 38 e 46 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, (Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n°42);
- b) a fornire informazioni sulle materie di cui al punto a), anche mediante predisposizione di un archivio informatico contenente i necessari elementi normativi, che consenta a chi vi abbia interesse l'accesso gratuito, anche in via telematica, alle informazioni sugli adempimenti necessari per lo svolgimento delle procedure previste dal presente regolamento, all'elenco delle domande presentate, allo stato del loro iter procedurale, nonché a tutte le possibili informazioni utili disponibili;
- c) all'adozione, nelle medesime materie, dei provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi in favore di chiunque vi abbia interesse ai sensi dell'articolo 22 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241, nonché delle norme comunali di attuazione;
- d) al rilascio dei permessi di costruire, dei certificati di agibilità, nonché delle certificazioni attestanti le prescrizioni normative e le determinazioni provvedimenti a carattere urbanistico, paesaggistico-ambientale, edilizio e di qualsiasi altro tipo comunque rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio;
- e) alla cura dei rapporti tra l'amministrazione comunale, il privato e le altre amministrazioni chiamate a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto dell'istanza o denuncia, con particolare riferimento agli adempimenti connessi all'applicazione della parte II del testo unico 380/01.

3. Ai fini del rilascio del permesso di costruire o del certificato di agibilità, l'ufficio di cui al comma 1 acquisisce direttamente, ove questi non siano stati già allegati dal richiedente:

- a) il parere dell'ASL nel caso in cui non possa essere sostituito da una autocertificazione ai sensi dell'articolo 20, comma 1 del D.P.R. 380/01;
- b) il parere dei vigili del fuoco, ove necessario, in ordine al rispetto della normativa antincendio.

4. L'ufficio cura altresì gli incumbenti necessari ai fini dell'acquisizione, anche mediante conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater della legge 7 agosto 1990, n. 241, degli atti di assenso, comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio. Nel novero di detti assensi rientrano, in particolare:

- a) le autorizzazioni e certificazioni del competente ufficio tecnico della regione, per le costruzioni in zone sismiche di cui agli articoli 61, 94 e 62;
- b) l'assenso dell'amministrazione militare per le costruzioni nelle zone di salvaguardia contigue ad opere di difesa dello Stato o a stabilimenti militari, di cui all'articolo 16 della legge 24 dicembre 1976, n. 898;
- c) gli atti di assenso, comunque denominati, previsti per gli interventi edilizi su immobili vincolati ai sensi degli articoli 21, 23, 24, e 151 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, fermo restando che, in caso di dissenso manifestato dall'amministrazione preposta alla tutela dei beni culturali, si procede ai sensi dell'articolo 25 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490;
- d) il parere dell'autorità competente in tema di assetti e vincoli idrogeologici;
- e) gli assensi in materia di servitù viarie, ferroviarie, portuali ed aeroportuali;
- f) il nulla-osta dell'autorità competente ai sensi dell'articolo 13 della legge 6 dicembre 1991, n. 394, in tema di aree naturali protette.

Art. 22 - Parere dell'A.S.L. e di altri organismi

Il parere prescritto dall'art. 220 T.U. delle leggi sanitarie approvate con R.D., n. 1265/34 e s.m.i., salvo che particolari ragioni lo richiedano, viene espresso mediante visto da apporsi sugli elaborati del progetto, previo pagamento delle competenze previste dal vigente tariffario regionale. Detto parere ha natura obbligatoria e vincolante, solo nel *caso in cui non possa essere sostituito da una autocertificazione ai sensi dell'articolo 20, comma 1 del D.P.R. 380/01*;

Laddove previsto le pratiche edilizie per essere esaminate devono essere corredate dei pareri del Consorzio dell'Area di Sviluppo Industriale, dei VV.FF. e delle Sovrintendenze da parte dei richiedenti.

Art. 23 - Commissione Edilizia Integrata

La Commissione Edilizia Integrata opera quale organo tecnico-amministrativo per esercizio della sub-delega regionale ai sensi della Legge Regionale n. 65/81, in conseguenza del trasferimento alle regioni delle funzioni dello Stato inerenti la tutela dei beni ambientali ai sensi del D.P.R. n. 616/77. Essa ha il compito di esprimere parere in merito alle materie sub-delegate di cui all'art. 82 comma 2, lettere b), c) e f) del D.P.R. n. 616/77, nonché quello di consulenza su tutte le questioni di particolare rilevanza che l'amministrazione comunale o il dirigente del Servizio riterrà opportuno sottoporle per lo specifico fine di salvaguardare valori ambientali, paesistici, architettonici e monumentali e svolge le proprie funzioni in aderenza alle norme della Legge n. 1497/39 e relativo Regolamento di attuazione, e della Legge n. 431/85.

La Commissione Edilizia Integrata, nell'ambito delle proprie competenze, potrà coordinare la propria attività con quella dei comuni limitrofi onde promuovere omogeneità e coerenza di comportamento nei luoghi e beni contigui.

La Commissione Edilizia Integrata è composta dai membri della Commissione Edilizia, ove istituita, e da cinque membri di nomina consiliare esperti, come attestato da idonea documentazione, rispettivamente in:

- a) beni ambientali;
- b) storia dell'arte;
- c) discipline agricolo-forestali e naturalistiche;
- d) discipline di arti figurative, storiche e pittoriche;

e) discipline di legislazione beni culturali.

I membri esperti, che non dovranno essere dipendenti né amministratori del comune, sono eletti dal Consiglio Comunale secondo le norme della Legge Regionale n. 10/82 e durano in carica tre anni.

Per la validità delle sedute della Commissione Edilizia Integrata, oltre alla validità della Commissione Edilizia, ove istituita, prescritta al precedente art. 47, è necessaria la presenza di almeno tre membri esperti.

Gli esperti assenti senza giustificato motivo per tre sedute consecutive sono dichiarati automaticamente decaduti e il Consiglio Comunale provvede alla loro sostituzione. Svolge le funzioni di Presidente della Commissione Edilizia Integrata il Responsabile del Servizio Urbanistico, che può nominare un segretario della Commissione che partecipa ai lavori della stessa senza diritto di voto al fine di redigere il verbale

Il compenso dei componenti della Commissione Edilizia Integrata è stabilito con le stesse modalità di cui *all'art. 18*.

CAPITOLO VI

Norme procedurali

Art. 24 - Certificato di destinazione urbanistica

1. Il certificato di destinazione urbanistica indica le modalità d'intervento, nonché le prescrizioni ed i vincoli di carattere urbanistico ed edilizio riguardanti l'area e/o la costruzione, contenuti nello strumento urbanistico, nel R.E. o in virtù di leggi e vincoli nazionali o regionali, che devono essere osservati per ogni intervento sul territorio comunale.

2. In particolare, il certificato indica la normativa di zona, gli usi previsti e consentiti dal P.R.G. vigente, i tipi e le modalità di intervento, gli indici ed i parametri edilizi e urbanistici di zona, nonché i vincoli previsti da piani o normative di carattere territoriale urbanistico a livello comunale o sovracomunale, cui deve essere conforme ogni intervento.

3. I soggetti aventi titolo ai provvedimenti autorizzativi o tecnici abilitati da essi delegati hanno diritto a richiedere al dirigente del Servizio il rilascio del certificato di destinazione urbanistica, *ai sensi dell'art.30 del D.P.R. 380/01*

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

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

6. Per richiedere il certificato di destinazione urbanistica l'interessato, deve presentare, utilizzando apposito modello di richiesta predisposto dall'ufficio comunale competente richiesta contenente, le generalità anagrafiche, i dati catastali (foglio e particella), nonché stralcio planimetrico catastale

aggiornato alla data della richiesta della zona interessata o del tipo di frazionamento approvato dall'Agenzia del Territorio, con chiara individuazione del lotto/i alla richiesta, nonché ricevuta di pagamento dei diritti di segreteria previsti dall'Amministrazione Comunale.

CAPITOLO VII

Titoli abilitativi all'esecuzione dei lavori

Art. 25 - Vincolo di asservimento

1. Nel caso di interventi assoggettati a *permesso di costruire*, ove ciò sia previsto dal certificato urbanistico da produrre a corredo del progetto, le aree fondiari di pertinenza devono essere assoggettate a specifico vincolo di asservimento agli indici di fabbricabilità o di utilizzazione edilizia, quale servitù di diritto pubblico, mediante atto da trascriversi sui Registri Immobiliari a cura e spese del proprietario o degli eventuali aventi titolo. L'Amministrazione Comunale raccoglie copia di detti atti in appositi registri consultabili dal pubblico.

2. L'atto suddetto, da stipularsi prima del rilascio *del permesso di costruire*, deve indicare il volume utilizzato o la superficie utile lorda (S.U.) utilizzata, nonché il relativo indice di riferimento all'intera area fondiaria di pertinenza

3. Il vincolo di asservimento permane con il permanere degli edifici.

4. Nei casi in cui *un permesso di costruire* preveda la realizzazione di una pluralità di edifici o corpi di fabbrica, l'atto di pertinenza deve altresì precisare le destinazioni d'uso previste per ciascun edificio o corpo di fabbrica ed il rapporto percentuale di ciascuna funzione rispetto alla S.u. complessiva utilizzata.

5. È consentito trasferire cubatura tra due fondi inedificati confinanti, edificabili ed aventi la medesima classificazione urbanistica, previa stipulazione di atto di asservimento, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari tra le parti contraenti.

Per effetto di tale accordo un proprietario rinuncia ad una quota di cubatura edificabile del suo fondo per consentire all'altro di disporre della minima estensione di terreno richiesta per l'edificazione, ovvero di realizzare un volume maggiore di quello consentita dalla superficie del proprio fondo.

L'atto di asservimento ha carattere definitivo ed è irrevocabile, si trasferisce in caso di alienazione e produce una minorazione permanente dell'utilizzazione ai fini edificatori del lotto asservito.

Art.26 - Attività edilizia libera

1. Salvo più restrittive disposizioni previste dalla disciplina regionale e dagli strumenti urbanistici, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle disposizioni contenute nel Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n°42, i seguenti interventi possono essere eseguiti senza titolo abilitativo:

- a) interventi di manutenzione ordinaria;
- b) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.

Art. 27 - Attività edilizia delle pubbliche amministrazioni

1. Non si applicano le disposizioni del presente titolo per:

- a) opere e interventi pubblici che richiedano per la loro realizzazione l'azione integrata e coordinata di una pluralità di amministrazioni pubbliche allorché l'accordo delle predette amministrazioni, raggiunto con l'assenso del comune interessato, sia pubblicato ai sensi dell'articolo 34, comma 4, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267;
- b) opere pubbliche, da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale e opere pubbliche di interesse statale, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti, ovvero da concessionari di servizi pubblici, previo accertamento di conformità con le prescrizioni urbanistiche ed edilizie ai sensi del d.P.R. 18 aprile 1994, n. 383, e successive modificazioni;
- c) opere pubbliche dei comuni deliberate dal consiglio comunale, ovvero dalla giunta comunale, assistite dalla validazione del progetto, ai sensi dell'art. 47 del d.P.R. 21 dicembre 1999, n. 554.

Art. 28 - Attività edilizia dei privati su aree demaniali

1. La realizzazione da parte di privati di interventi edilizi su aree demaniali è disciplinata dalle norme del testo unico D.P.R. 380/2001 e s.m.i. .

Art. 29 - Attività edilizia in assenza di pianificazione urbanistica

1. Salvi i più restrittivi limiti fissati dalle leggi regionali e nel rispetto delle norme previste dal decreto legislativo 24 gennaio 2004, n. 42, per le aree non regolate dallo strumento urbanistico generale vigente sono consentiti:

- a) gli interventi previsti dalle lettere a), b), e c) del primo comma dell'articolo 3 del D.P.R. 380/01 che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse;
- b) fuori dal perimetro dei centri abitati, gli interventi di nuova edificazione nel limite della densità massima fondiaria di 0,03 metri cubi per metro quadro; in caso di interventi a destinazione produttiva, la superficie coperta non può comunque superare un decimo dell'area di proprietà.

2. Nelle aree nelle quali non siano stati approvati gli strumenti urbanistici attuativi previsti dagli strumenti urbanistici generali come presupposto per l'edificazione, oltre agli interventi indicati al comma 1, lettera a), sono consentiti gli interventi di cui alla lettera d) del primo comma dell'articolo 3 del testo unico 380/01 che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse. Tali ultimi interventi sono consentiti anche se riguardino globalmente uno o più edifici e modifichino fino al 25 per cento delle destinazioni preesistenti, purché il titolare del permesso si impegni, con atto trascritto a favore del comune e a cura e spese dell'interessato, a praticare, limitatamente alla percentuale mantenuta ad uso residenziale, prezzi di vendita e canoni di locazione concordati con il comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione di cui alla sezione II del capo II del presente titolo.

CAPITOLO VIII

Permesso di costruire

Art. 30 - Rilascio del permesso di costruire

1. Il permesso di costruire è rilasciato dal dirigente o responsabile del competente ufficio comunale nel rispetto delle leggi, dei regolamenti e degli strumenti urbanistici.

2. La documentazione tecnico amministrativa necessaria ai fini del rilascio del permesso di costruire viene determinata dal Responsabile del Servizio Urbanistico con proprio decreto

3. La regione disciplina l'esercizio dei poteri sostitutivi di cui all'articolo 21, comma 2 del DPR 380/01, per il caso di mancato rilascio del permesso di costruire entro i termini stabiliti.

Art. 31 - Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici

1. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato, se espressamente contemplato nelle norme del Piano Regolatore Generale vigente, esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n°42 e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

2. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'articolo 7 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

3. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.

Art. 32 - Contributo per il rilascio del permesso di costruire

1. Salvo quanto disposto all'articolo 17, comma 3 del DPR 380/01, il rilascio del permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, secondo le modalità indicate nel presente articolo.

2. La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione va corrisposta al comune all'atto del rilascio del permesso di costruire e, su richiesta dell'interessato, può essere rateizzata. A scomputo totale o parziale della quota dovuta, il titolare del permesso può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, nel rispetto dell'articolo 2, comma 5, della legge 11 febbraio 1994, n. 109, e successive modificazioni, con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio indisponibile del comune.

3. La quota di contributo relativa al costo di costruzione, determinata all'atto del rilascio, è corrisposta in corso d'opera, con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, non oltre sessanta giorni dalla ultimazione della costruzione.

4. Gli oneri di urbanizzazione primaria sono relativi ai seguenti interventi: strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato. (tra le opere di urbanizzazione primaria sono incluse le infrastrutture di comunicazione elettronica per impianti radioelettrici e le opere relative, in forza dell'articolo 86, comma 3, del decreto legislativo n. 259 del 2003)

5. Tra gli interventi di urbanizzazione primaria di cui al comma 7 rientrano i cavedi multiservizi e i cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni, salvo nelle aree individuate dai comuni sulla base dei criteri definiti dalle regioni. (comma introdotto dall'articolo 40, comma 8, della legge n. 166 del 2002)

6. Gli oneri di urbanizzazione secondaria sono relativi ai seguenti interventi: asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese e altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie. Nelle attrezzature sanitarie sono ricomprese 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.

7. Nel caso di interventi su edifici esistenti il costo di costruzione è determinato in relazione al costo degli interventi stessi, così come individuati dal comune in base ai progetti presentati per ottenere il permesso di costruire. Al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente, per gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), i comuni hanno comunque la facoltà di deliberare che i costi di costruzione ad essi relativi non superino i valori determinati per le nuove costruzioni ai sensi del comma 6 (leggasi «comma 9» - n.d.r.).

Art. 33 - Riduzione o esonero dal contributo di costruzione.

1. Nei casi di edilizia abitativa convenzionata, relativa anche ad edifici esistenti, il contributo afferente al permesso di costruire è ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione qualora il titolare del permesso si impegni, a mezzo di una convenzione con il comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo prevista dall'articolo 18 del DPR 380/01.

2. Il contributo per la realizzazione della prima abitazione è pari a quanto stabilito per la corrispondente edilizia residenziale pubblica, purché sussistano i requisiti indicati dalla normativa di settore.

3. Il contributo di costruzione non è dovuto:

a) per gli interventi da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'articolo 12 della legge 9 maggio 1975, n. 153;(si veda l'articolo 2135 del codice civile)

b) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;

c.) per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;

d) per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela artistico-storica e ambientale.

4. Per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato il contributo di costruzione è commisurato alla incidenza delle sole opere di urbanizzazione.

CAPITOLO IX

Prescrizioni antincendio

Art. 34 - Caratteristiche dei fabbricati di altezza inferiore a m 24

Ai fini della prevenzione degli incendi, nei fabbricati di altezza inferiore a 24 m devono essere rispettate le seguenti condizioni:

- 1) le scale ed i vani degli ascensori ed i relativi accessi e disimpegni non devono avere alcuna comunicazione con magazzini, depositi, negozi, laboratori e comunque con locali destinati esclusivamente ad abitazioni e ad uffici;
- 2) le rampe delle scale e i pianerottoli devono avere strutture portanti in cemento armato ed altri materiali resistenti al fuoco e all'urto. La larghezza minima delle rampe e dei ballatoi che disimpegnano più di un'unità immobiliare non può essere inferiore a 1.00 m, salvo che norme specifiche richiedano dimensioni maggiori;
- 3) ogni scala può servire al massimo una superficie coperta non superiore a 500 mq per piano e non più di 4 alloggi per piano;
- 4) le pareti delle gabbie delle scale e degli ascensori devono avere uno spessore minimo di 18 cm se in muratura di mattoni pieni e di 15 cm se in cemento armato;
- 5) le scale e gli ascensori possono arrivare alle cantine solo attraverso zone scoperte o disimpegni aerati direttamente dall'esterno con infisso di superficie minima 0.50 mq e provvisti di porta metallica;
- 6) tutti gli insediamenti le cui unità abitative siano in facciata provvisti di vani non raggiungibili con auto-scala aerea, ovvero i cui androni delle scale e del cortile non siano direttamente accessibili dalla pubblica via o siano comunque dotati di recinzioni, delimitazioni e simili e non siano serviti da scale a prova di fumo, devono essere raggiungibili tramite un passaggio carrabile, idoneo al transito degli automezzi di soccorso sanitario e/o dei VV.FF. (dimensioni minime: larghezza ed altezza m 4).

Art. 35 - Caratteristiche e norme per l'esercizio e/o uso delle centrali termiche

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

Art. 36 - Autorimesse

Le autorimesse private con numero di autoveicoli non superiore a 9, ai fini della prevenzione incendi, devono rispettare le seguenti precauzioni:

- a) le comunicazioni con i locali dell'edificio a diversa destinazione devono essere protette con porta resistente al fuoco per 30 min. ed a chiusura automatica;
- b) la superficie di aerazione naturale non deve essere inferiore a 1/30 della superficie in pianta;
- c) l'altezza del locale non deve essere inferiore a **2,40 m**;

d) le strutture orizzontali e verticali devono avere una resistenza al fuoco non inferiore a 60 min., nel caso di autorimesse del tipo misto, cioè situate nel corpo di edifici destinati anche ad altri usi, devono essere incombustibili e di classe I di reazione al fuoco se del tipo isolato.

L'indicazione del numero massimo di autoveicoli che si intenda ricoverare deve risultare da apposita dichiarazione rilasciata sotto la responsabilità del titolare del diritto all'uso del locale, al quale compete l'obbligo dell'osservanza delle norme precedenti.

Per le autorimesse di tipo diverso si applica la normativa specifica vigente.

Lo spazio di parcheggio comprensivo dello spazio di manovra è definito in 25 mq.

Art. 37 - Nulla-osta dei Vigili del Fuoco

Per gli edifici di altezza superiore a m 24, per le costruzioni industriali o di carattere speciale (ricettive, ricreative, culturali, commerciali, comunitarie, ecc.) e per le attività elencate nel Decreto del Ministro degli Interni del 16.2.1982, il nulla-osta dei Vigili del Fuoco è espressamente richiesto ai fini del rilascio del permesso di costruire e del certificato di abitabilità o di agibilità, di cui al D.P.R. 380/01.

Art. 38 - Criteri di sicurezza per gli impianti domestici di gas liquefatto

Gli impianti per usi domestici funzionanti con gas liquefatto devono rispondere ai seguenti requisiti:

a) la bombola (o le bombole) di gas liquefatto deve essere situata all'esterno del locale di utilizzazione in vani chiusi verso l'interno, apribili ed aerati permanentemente verso l'esterno;

b) le tubazioni fisse, nell'attraversamento delle murature, devono essere protette con guaina metallica, aperta verso l'esterno, chiusa ermeticamente verso l'interno e munita di valvole d'interruzione del flusso;

c) la tubazione flessibile di collegamento tra la tubazione fissa e l'apparecchio utilizzatore deve essere realizzata con materiale resistente all'usura ed all'azione chimica del gas liquefatto, con giunzioni, sia alla tubazione che all'apparecchio, ugualmente resistenti all'usura ed atte ad evitare fughe di gas.

Art. 39 - Criteri di sicurezza per l'esercizio e/o uso degli impianti centralizzati di riscaldamento e di condizionamento

Gli impianti di riscaldamento o di condizionamento per gli edifici di abitazione, uffici, negozi e simili, oltre ad essere realizzati secondo le disposizioni vigenti in merito e, ove ne ricorrano le circostanze, secondo le disposizioni per i luoghi di pubblica frequenza, devono osservare seguenti le norme:

a) il locale destinato a centrale deve essere accessibile direttamente dall'esterno mediante porta apribile verso l'esterno; salvo i casi in cui ciò sia assolutamente impossibile (e comunque dietro specifica autorizzazione dell'autorità comunale) tale porta deve prospettare su spazi privati e non su spazi pubblici;

b) il rifornimento del carburante di qualsiasi genere deve avvenire in modo che l'automezzo rifornente possa sostare fuori della sede stradale; possono essere utilizzate a tale scopo le aree di parcheggio purché adeguatamente ubicate;

c) le prese e le uscite d'aria degli impianti di condizionamento di qualsiasi dimensione non possono aprirsi su spazi pubblici se non al di sopra dell'altezza di 2.50 m dal marciapiede ovvero, nel caso di assenza di quest'ultimo, dalla sistemazione esterna al fabbricato.

Art. 40 - Rinvio a leggi particolari

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

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

CAPITOLO X

Caratteristiche dei locali per l'agibilità

Art. 41 - Classificazione dei locali

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

I locali sono suddivisi, ai fini del presente R.E., in due categorie: A1 ed A2.

La categoria A1 comprende:

- a) soggiorni, sale da pranzo, cucine e camere da letto posti in edifici di abitazione sia individuale che collettiva;
- b) alloggi monostanza;
- c) uffici, studi professionali, aule scolastiche, sale di lettura, gabinetti medici;

La categoria A2 comprende:

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

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

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

Il tipo S2 comprende:

- a) scale che collegano più di due piani;
- b) corridoi e disimpegni comunicanti quando superano i 12 mq di superficie e gli 8,00 m di lunghezza;
- c) magazzini e depositi in genere;
- d) autorimesse di solo posteggio;
- e) locali di macchinari che necessitano di solo avviamento o di scarsa sorveglianza;
- f) cantine, lavanderie e stenditoi;
- g) stalle, porcilaie e locali con destinazioni d'uso similari.

Il tipo S3 comprende:

- h) disimpegni di superficie inferiore a 12 mq;
- i) ripostigli o magazzini di superficie inferiore a 5 mq;
- l) vani scala colleganti solo due piani;
- m) locali macchine con funzionamento automatico.

I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia dall'Amministrazione Comunale sentito il Responsabile del Servizio Competente.

Art. 42 - Caratteristiche dei locali

Le caratteristiche di seguito precisate riguardano gli edifici di abitazione. Per le caratteristiche degli edifici o locali con altra destinazione si rimanda alle leggi specifiche in vigore.

I locali devono avere le seguenti caratteristiche:

1. Altezze minime

a) Locali di categoria A1

L'altezza minima interna utile dei locali classificati come A1 nel precedente articolo 51 non deve essere inferiore a 2,70 m.

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

b) Locali di categoria A2

Fatte salve le strutture esistenti e le attività commerciali la cui preesistenza sia comprovata da idonea documentazione, l'altezza minima interna utile dei locali classificati come A2 nel precedente articolo 51, non deve essere inferiore a 2,70 m, ad esclusione di quelli in cui si eseguono le lavorazioni indicate dall'art.33 del D.P.R. n. 303/56 e dall'art. 216 del T.U.L.S. R.D. 1265/34, salvo prescrizioni particolari contenute in leggi e/o regolamenti specifici.

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

c) Locali di categoria S

L'altezza minima interna utile dei locali classificati S1, S2, con esclusione dei punti a) e g), ed S3, con esclusione del punto l, non deve essere inferiore a 2,40 m, salvo quanto stabilito da Leggi e/o regolamenti specifici.

2. Superfici minime caratteristiche

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

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

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

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

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

Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno.

L'alloggio monostanza per una persona deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a 30 mq; l'alloggio per due persone deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a 40 mq.

b) Locali di categoria A2.

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

c) Locali di categoria S.

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

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

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

Tutti gli apparecchi suddetti devono essere provvisti di chiusura idraulica.

Tutti i locali classificati come A1 punto c e A2 punti a, c e d nel precedente art.51 , devono essere forniti dei locali di categoria S1 costituiti da latrina e antilatrina con lavabo, divisi per sesso, in quantità sufficiente alla destinazione d'uso dei locali A1 ed A2 e al personale che ne usufruisce.

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

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

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

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

I locali S2 di cui alla lettera g) del precedente art.51, devono avere dimensioni e caratteristiche specifiche del tipo di allevamento e rispettare la legislazione vigente in materia.

3. Illuminazione e ventilazione.

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

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

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

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

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

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

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

4. Riscaldamento.

La temperatura di progetto dell'aria interna deve rispettare quanto prescritto dalla legislazione vigente (Legge n. 10/91) e deve essere uguale in tutti i locali abitati e nei servizi, esclusi i ripostigli. Nelle condizioni di occupazione e di uso degli alloggi, le superfici interne delle parti opache delle pareti non devono presentare tracce di condensazione permanente.

5. Requisiti acustici

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

Art. 43 - Classificazione dei piani

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

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

Art. 44 - Soffitti inclinati e soppalchi

Nel caso di soffitto non orizzontale, il locale può considerarsi abitabile purché la sua altezza media risulti pari a quanto stabilito dal D.M. 05/07/1975_(con minimo assoluto di 1,70 m) e vengano rispettati tutti gli altri requisiti.

Sono ammessi i soppalchi, cioè i solai intermedi, nei locali di categoria A ed S.

Art.45 - Piani seminterrati e piani terreni

I locali seminterrati possono essere abitabili e/o agibili se sono rispettate tutte le condizioni circa l'aerazione, le dimensioni planimetriche, le altezze e l'isolamento dall'umidità di cui agli articoli precedenti, sempreché la parte fuori terra superi il 50% della parte interrata.

I piani terreni, se privi di sottostante seminterrato, devono essere realizzati con tecniche costruttive riconosciute idonee.

Art. 46- Piani interrati

I locali dei piani interrati non possono essere utilizzati come locali di categoria A. Tali piani possono essere adibiti a locali di categoria S2, con esclusione del punto g), ed S3, a condizione che, ferma l'osservanza di particolari prescrizioni legislative e regolamentari vigenti in relazione alla particolare destinazione, sia garantito l'isolamento dall'umidità e sia assicurato il ricambio d'aria anche mediante opportuni accorgimenti ed apparecchiature meccaniche.

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

CAPITOLO XI

Caratteri costruttivi e compositivi degli edifici e dell'ambiente urbano

Art. 47 - Norme di buona costruzione - zoccolature

In tutti gli edifici deve essere osservata la Normativa Tecnica per l'edilizia di cui alla Parte II, Cap. I del DPR nr. 380/2001, nonché essere osservate le norme e le prescrizioni fissate dalla legislazione vigente in materia di stabilità delle fondazioni e delle costruzioni in generale, nonché per la sicurezza degli impianti tecnologici.

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

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

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

Art. 48 - Elementi aggettanti

Nessun oggetto maggiore di 15 cm può essere ammesso al di sotto della quota di m 3,50 relativamente a qualsiasi prospetto sul pubblico passaggio. Tale divieto vale anche nel caso di aggetti di tipo mobile o provvisorio quali ad esempio porte, tende o persiane.

Nel caso in cui la strada sia fornita di marciapiedi, la quota minima suddetta si riduce a 2,70 m sempre con esclusione di aggetti di tipo mobile o provvisorio.

Se per ragioni di sicurezza sono necessari infissi con apertura verso l'esterno ad una quota inferiore, questi devono essere opportunamente arretrati in modo da non costituire intralcio alla circolazione veicolare e pedonale.

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

solo alla quota minima di 3,50 m dal piano del marciapiede rialzato; in assenza di marciapiede, ovvero, nel caso di marciapiede non rialzato, la quota minima è di 4,50 m. Le altezze vanno misurate in corrispondenza del punto più basso del profilo dell'aggetto. Gli aggetti in questione non devono sporgere, sul suolo pubblico o d'uso pubblico, oltre 1,20 m e devono, comunque, essere arretrati di 50 cm dal filo esterno del marciapiede rialzato per le sole strade inferiori a mt. 6,00.

I balconi chiusi non sono ammessi ad una distanza inferiore dal confine più vicino di almeno 5,00 m. Se la superficie frontale di essi supera 1/3 della superficie della facciata, le distanze dal confine vengono computate dal filo esterno del corpo aggettante.

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

Art. 49 – Intercapedini e coperture

Le intercapedini dei locali interrati o seminterrati devono essere dotate di cunetta per lo scolo delle acque, posta ad un livello più basso del pavimento e di larghezza non minore di 1/5 dell'altezza con il minimo di 0,80 m.

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

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

Le terrazze condominiali possono essere destinate ad attività ricreative o sportive condominiali. A tale scopo è consentita, previa specifica autorizzazione, la possibilità di installare recinzioni in rete metallica e tralici, opportunamente arretrati e di altezza tale da essere contenuti entro l'inclinata 1/1.

Art. 50 - Cortili ed aree scoperte di pertinenza

Pavimentazioni: le pavimentazioni degli spazi di pertinenza andranno curate nel disegno, nei colori e nella durabilità ai fini della migliore fruizione.

Per gli interventi nei centri storici, nelle zone di vincolo ambientale o, comunque, in edifici che rivestano interesse storico o ambientale, le pavimentazioni (dei cortili, delle strade, delle scale e delle aree scoperte) originarie vanno conservate e restaurate, evitando usi non consoni alla qualità ed alla resistenza dei materiali. Gli eventuali rifacimenti, laddove non sia possibile documentare i materiali originari, saranno realizzati con materiali tipici della tradizione costruttiva coeva.

In tutti gli altri casi si utilizzeranno prevalentemente materiali dell'ambiente della città locali.

Solo per le strade carrabili è consentita la pavimentazione con conglomerati cementizio e bituminosi.

Per gli impianti destinati alla produzione di beni e servizi è consentito, per le sole aree scoperte destinate a tale attività, la pavimentazione di tipo industriale.

Impianti tecnici: gli impianti tecnici (serbatoi, pompe di calore, caldaie, depuratori) nonché le cabine di energia elettrica dovranno essere organicamente inseriti all'interno dei cortili o nelle aree di pertinenza, senza creare intralci alla fruizione degli stessi. In generale saranno inseriti in locali tecnici ispezionabili e, laddove possibile, accorpati oppure possono essere mascherati con opere di arredo (grillages, siepi, pannelli murari).

Opere di arredo urbano: costituiscono i necessari ed indispensabili elementi architettonici complementari di questi spazi. Particolare cura andrà posta nella realizzazione di panchine o sedute, fontane, vasche, chioschi, ma anche di pali, cordoli, muretti ed ogni altra opera analoga. Anche in questo caso l'intervento dovrà rispondere a criteri unitari ed organici di progettazione.

Smaltimento delle acque piovane: per tutti gli interventi dovrà essere assicurato un idoneo smaltimento delle acque piovane, per evitare ristagni d'acqua e infiltrazioni in locali sottostanti. In particolare per le aree scoperte di pertinenza, i parcheggi e le strade pedonali, andrà assicurato un

naturale deflusso delle acque attraverso un letto di drenaggio non impermeabilizzato. Le griglie di raccolta delle acque, i pozzetti e le canaline saranno realizzate in ferro, ghisa o pietra.

Manutenzione: va assicurata una continua manutenzione degli spazi scoperti sia al fine del regolare deflusso delle acque, sia per una complessiva pulizia di tali aree che vanno tenute sgombre da depositi di materiali, detriti, oggetti dismessi, nonché liberate da vegetazioni infestanti.

Art. 51 - Uso dei distacchi tra fabbricati

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

Art. 52 - Uscita dalle autorimesse e rampe carrabili – Passi carrabili – marciapiedi e porticati

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

Le uscite dai locali interrati o seminterrati devono essere realizzate mediante piani inclinati terminanti in zone di sosta orizzontali. Tra il punto di inizio della livelletta inclinata ed il ciglio della strada deve esservi una distanza pari ad almeno 3,00 m.

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

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

L'apertura di passi carrabili sulla pubblica viabilità è subordinata all'autorizzazione dell'Ente gestore della strada e regolata dal Nuovo Codice della Strada e dal relativo regolamento di attuazione.

In particolare i passi carrabili devono essere realizzati in modo da favorire la rapida immissione dei veicoli nella proprietà laterale. Eventuale cancello o serranda a protezione della proprietà laterale deve essere arretrato allo scopo di consentire la sosta, fuori della carreggiata, del veicolo in attesa di ingresso.

In alternativa all'arretramento è data la possibilità di dotare i cancelli o le serrande di sistemi automatici di apertura a distanza.

È possibile inoltre derogare dall'arretramento dei cancelli o delle serrande nel caso in cui le immissioni laterali avvengano da strade cieche o comunque con traffico limitato.

Non sono ammesse parti mobili che invadano spazi pubblici.

I marciapiedi, gli spazi di passaggio pubblico e i porticati, anche se privati, devono essere lastricati con materiale scelto in accordo con l'U.T.C.. È prescritta la realizzazione di parapetti, o comunque di ripari, per gli spazi, ballatoi, terrazze e simili, comunque accessibili, che prospettino su zone di terreno, rampe o parti di edifici con un dislivello superiore a 0,30 m.

Almeno uno dei marciapiedi lungo le strade e le piazze, pubbliche o d'uso pubblico, deve avere larghezza non inferiore a 1,50 m., con abbattimento delle barriere architettoniche mediante varchi presso attraversamenti pedonali, ovvero secondo cadenze regolari.

2. Altezze:

a) le recinzioni, con esclusione di quelle ricadenti nelle zone E poste sia all'interno che all'esterno della vigente perimetrazione del centro abitato ai sensi dell'art. 4 del D. Lgs. n. 285/92, possono avere altezze variabili in funzione della tipologia, dell'uso e del grado di sicurezza o di riservatezza

Art. 53 - Recinzioni

1. Caratteristiche

cancellate o muri di suddivisione tra confini di proprietà possono assumere tipologie edilizie diverse ma comunque in relazione ad un organico progetto di sistemazione delle aree scoperte di pertinenza.

Per gli interventi nei centri storici, nelle zone di vincolo ambientale o, comunque, in edifici che rivestano interesse storico o ambientale, le recinzioni concorrono alla definizione dell'isolato urbano e pertanto la loro forma, i materiali impiegati e l'altezza sono determinati in funzione delle caratteristiche tipo-morfologiche dell'isolato.

da raggiungere, comunque non superiori a 3,00 m.

Analoghe caratteristiche potranno avere le recinzioni dei lotti sui quali sono stati costruiti edifici divenuti legittimati a seguito rilascio di permessi di costruire in sanatoria, ai sensi delle Leggi 47/85 e 724/94, qualunque sia l'attuale destinazione urbanistica del lotto.

b) nelle zone E poste all'esterno della vigente perimetrazione del centro abitato ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs. n. 285/92 la richiesta di recinzione del lotto su strada pubblica deve essere accompagnata da nulla osta dell'ente gestore della strada .

Le caratteristiche delle recinzioni dovranno essere scelte fra le seguenti tipologie:

- muri continui intonacati di altezza non superiore a 1,00 m con sovrastanti cancellate metalliche (con esclusione di reti), di altezza non superiore a 2,00 m per la parte prospiciente la strada pubblica;

- con paletti e rete metallica sui confini interni. Detti paletti possono essere annegati in cordolo di cls non fuoriuscente dal proprio piano campagna. Il tutto nel rispetto delle distanze dal confine stradale così come prescritto al punto 4 dell'art. 26 del Regolamento 495/92 del Nuovo Codice della Strada .

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

Tutte le aree inedificabili o non ancora edificate, quando siano poste a confine con il suolo pubblico o comunque aperto al pubblico transito, dovranno essere recintate in modo tale da evitare che in esse possano accedere estranei e depositarvi rifiuti. La recinzione potrà essere formata da cancellate in ferro, balaustre, muretti etc. dovrà essere comunque tale da costituire una soluzione architettonica coerente con l'ambiente circostante.

Le recinzioni delle aree destinate a giardino o altro prospicienti suoli pubblici, dovranno essere dei seguenti tipi:

a) muro pieno da quota di campagna a 0,70 m max, con sovrastante barriera in legno, oppure in metallo o altro materiale (compreso i sistemi in uso utilizzando il cotto), purché sia reso fruibile ed in comunicazione diretta di vista con l'esterno quanto contenuto all'interno.

b) siepe permanente dell'altezza max 2,50 m, con aiuola il cui basamento non superi l'altezza di 2,70 m. La siepe potrà contenere all'interno una rete di sostegno in filo metallico o altro materiale, che tuttavia, a cura del proprietario dovrà risultare interamente coperta entro due anni dalla recinzione.

In corrispondenza delle strade, degli spazi pubblici di nuova costruzione, i cancelli di ingresso dei passi carrai possono essere arretrati dalla linea recinzione di almeno 1,50 m, in modo da facilitare l'entrata o l'uscita degli autoveicoli.

In caso di inadempienza il Comune, previa accertamento delle condizioni igienico sanitarie del sito si riserva a tutela della salute pubblica e del decoro cittadino di eseguire la pulizia e la recinzione in danno del proprietario del fondo.

Laddove si verificassero le condizioni di precaria situazione igienico-sanitaria per fondi, lotti, aree non prospicienti con suolo pubblico o aperto al pubblico transito la recinzione dovrà essere del tipo provvisorio con paletti infissi al suolo e rete metallica.

Tutte le aree libere di proprietà privata quando si trovino nelle condizioni del presente articolo dovranno essere sistemate e mantenute decorosamente e possibilmente coltivate a giardino, orto,

frutteto ovvero altra coltura, secondo le caratteristiche della zona su cui sorgono; esse dovranno essere sistemate in maniera tale da assicurarne il convogliamento delle acque.

Art. 54 - Casette per corrispondenza e contatori di gas, energia elettrica ed acqua

Tutti gli edifici di abitazione, individuale o collettiva, gli edifici industriali o artigianali, gli uffici, ecc. non provvisti di portineria, devono essere dotati nell'ingresso o in prossimità di esso di cassette per la corrispondenza, di giornali e riviste.

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

Art. 55 - Aspetto e manutenzione degli edifici - Tinteggiature e rivestimenti –infissi e ringhiere

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

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

Sulle pareti come sopra definite è vietato sistemare tubi di scarico, canne di ventilazione, o canalizzazione in genere.

Le tubazioni dell'acqua e i cavi telefonici ed elettrici non devono essere posti sulle pareti esterne se non in appositi incassi.

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

Qualora vengano rilevati abusi, il Sindaco, su parere della Commissione Edilizia, può richiedere rimozioni, ripristini e modifiche a salvaguardia del decoro cittadino e del buon ordine. In caso di rifiuto o inadempienza il Sindaco provvede d'autorità a spese degli interessati.

Per il recupero delle spese relative si applicano le disposizioni legislative vigenti.

In tutte le opere di ristrutturazione, risanamento, manutenzione ordinaria e straordinaria la finitura delle facciate viene eseguita per tutti gli interventi, tranne quelli di restauro architettonico e di risanamento conservativo - se la finitura originaria sia diversa - mediante intonaco tradizionale e tinteggiatura.

Nel caso di restauro architettonico e di risanamento conservativo devono impiegarsi materiali e colori originari; nel caso di manutenzione e di ristrutturazione devono impiegarsi i colori tradizionali:

- a) per le aree ricadenti all'interno della perimetrazione del Piano del Colore valgono le prescrizioni normative in esso riportate.

- b) per le rimanenti aree valgono le seguenti prescrizioni:

la tinteggiatura delle facciate sarà realizzata con pitture a calce o ai silicati di potassio con pigmenti inorganici naturali, con esclusione di pitture plastiche al quarzo, con resine eco-polimeri o con resine acriliche in percentuali superiori al 5%.

Per le qualità cromatiche si farà riferimento prevalentemente ai colori ricorrenti nell'ambiente della città.

Per gli interventi, su edifici che rivestano interesse storico o ambientale, vincolati ai sensi della Legge n. 1089/39 (T.U. n.490/99) e Legge n. 1497/39, il progetto di tinteggiatura delle facciate deve essere preventivamente approvato dalla Soprintendenza ai BB.AA.

Sono vietati i rivestimenti in maioliche, gres ceramici, i materiali plastici di qualsiasi natura e i dogati metallici.

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

Negli interventi di risanamento conservativo, restauro architettonico è obbligatorio l'uso di infissi esterni in legno naturale o dipinto nei colori tradizionali.

Negli interventi di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione, oltre agli infissi in legno, è consentito l'impiego di infissi in PVC, in acciaio e in alluminio verniciati escludendo tassativamente gli allumini anodizzati argento e oro e gli allumini elettrosaldati.

Ringhiere e cancelli: per tutti gli interventi sono consentiti solo in ferro verniciato o, laddove necessario, in legno: sono da escludersi materiali plastici e alluminio.

Salve le sanzioni previste dalla normativa vigente, in caso di inosservanza, il Sindaco può ordinare la rimozione degli infissi, ed in caso di inadempienza, può far eseguire i lavori d'ufficio a spese degli interessati.

Art. 56 - Antenne per impianti di radio- comunicazione televisivi e satellitari

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

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

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

Per gli elettrodotti, gli impianti radio-elettrici, compresi gli impianti per telefonia mobile, i radar e gli impianti per radio-diffusione si rimanda alla normativa vigente e qualora esista all'apposito regolamento dell'Amministrazione Comunale in ossequio alle vigenti normative in materia.

Art. 57 - Decoro e arredo urbano

Le costruzioni a carattere semipermanente o provvisorio (ad esempio cabine telefoniche, chioschi per la rivendita di giornali o di fiori, bar, ecc.), le serrande, le applicazioni pubblicitarie, le indicazioni turistiche e stradali, le attrezzature tecniche (quali i sostegni ed i cavi per l'energia elettrica, gli apparecchi di illuminazione stradale, le antenne radio e televisive, ecc.) devono essere realizzate in modo da rispondere a requisiti di ordine e di decoro e devono essere autorizzate dall'Ufficio comunale competente.

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

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

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

Ove non ottemperino, l'Ufficio comunale competente può ordinare la rimozione d'ufficio a loro spese.

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

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

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

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

In caso di interventi di risistemazione viaria ,ovvero di attuazione di strumenti urbanistici particolareggiati di iniziativa pubblica e privata , nell'ambito delle opere di urbanizzazione primaria :
a) dovranno essere obbligatoriamente previste e realizzate piazzole e la segnaletica di stazionamento per i contenitori dei rifiuti , sulla base di standard predisposti dall'Ente Gestore , che terrà conto delle esigenze, della raccolta differenziata, di inserire più contenitori là dove prima né era previsto uno solo , in relazione alla densità edilizia , alle caratteristiche del territorio e alle modalità di esecuzione del servizio ;
b) a cura dei progettisti delle opere di cui sopra dovrà essere acquisito il parer preventivo dell'Ente Gestore , la cui esistenza agli atti sarà obbligatoria per l'approvazione dei relativi progetti.

Art. 58 - Mostre, vetrine e insegne

In attesa dell'approvazione di apposito Regolamento Comunale sulle mostre, vetrine ed insegne si applicano le seguenti disposizioni:

L'esposizione anche provvisoria al pubblico di mostre, vetrine, bacheche, insegne, emblemi commerciali e professionali, iscrizioni, pitture, fotografie, cartelli pubblicitari, ecc., è subordinata a denuncia di inizio attività ai sensi del D.P.R. 380/01

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

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

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

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

Le mostre, vetrine e simili non devono aggettare dal filo esterno dell'edificio più di 15 cm. In tutti i tipi di intervento sui fabbricati e di rinnovo dei locali al piano terra, la lunghezza e l'altezza delle aperture non devono superare quelle originarie.

Per ciascun esercizio commerciale, mostre e vetrine devono essere contenute all'interno del vano architettonico di apertura. Per la loro realizzazione è escluso l'alluminio.

E' consentito apporre insegne a bandiera di sporgenza massima pari ai due terzi della larghezza del marciapiede e comunque non superiore a 1,20 m e ad un'altezza non inferiore a 2,50 m dal marciapiede. Tale tipo di insegne è vietato in assenza del marciapiede.

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

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

Nelle nuove costruzioni o ristrutturazioni e nelle opere di risanamento e di manutenzione straordinaria, ove siano previste destinazioni d'uso anche non residenziali (commerciali, studi, ambulatori, ecc.), il progetto deve individuare appositi spazi per la collocazione di mostre, insegne, targhe e simili in maniera organica e unitaria.

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

segnali stradali o con segnalazioni luminose di circolazione, nonché le sorgenti luminose che producano abbagliamento.

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

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

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

Qualora i cartelli ed i mezzi pubblicitari riguardino zone nelle quali esistono vincoli a tutela delle bellezze naturali o del paesaggio ai sensi delle Leggi n. 1497/39 e n. 431/85 o di cose di interesse storico ed artistico ai sensi della Legge n. 1089/39 (T.U. n.490/99), l'autorizzazione è data previa presentazione da parte del richiedente del nulla osta ai sensi della vigente legislazione statale e regionale.

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

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

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

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

Art. 59 - Tende aggettanti su spazi pubblici

Quando non ostacolino il libero transito e non impediscano la visuale dei vicini, il Responsabile del Servizio può autorizzare l'apposizione a porte e finestre di tende aggettanti sullo spazio pubblico, dietro pagamento della relativa tassa e con l'osservanza delle condizioni opportune caso per caso. Le tende aggettanti sono proibite nelle strade e piazze prive di marciapiede. Nelle strade con marciapiede l'aggetto non può superare i due terzi dell'ampiezza del marciapiede.

Le tende e i loro meccanismi non possono essere collocate ad altezza inferiore a 2,00 m dal marciapiede. Sono vietate le appendici verticali anche di tela o le frange, che scendano al di sotto di 2,00 m dal marciapiede stesso.

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

Le tende aggettanti su spazio pubblico devono inoltre rispettare le norme del regolamento per l'occupazione del suolo pubblico deliberato dal C.C.

Art. 60 - Tabelle e numeri civici

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

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

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

Art.61 - Rinvenimenti di opere di interesse artistico e storico

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

Art. 62 - Edicole, chioschi e impianti di distribuzione dei carburanti

La realizzazione di edicole per giornali e di chioschi per la vendita di bibite è assoggettato al regime del permesso di costruire ed è subordinata all'approvazione di un piano generale di collocazione, con allegato progetto tipo, da parte del C.C., nel rispetto del Nuovo Codice della Strada e delle altre norme vigenti.

L'installazione e l'esercizio di impianti di distribuzione dei carburanti sono attività liberamente esercitate sulla base di titolo abilitativo comunale da rilasciarsi secondo quanto previsto dalla Legge n. 59/97, dal D. Lgs. 346/99, dalla L.R. 27/94 come modificata dalla L. R. 10/97 e degli eventuali piani, norme e disposizioni statali, regionali e comunali in ordine alla razionalizzazione del sistema di distribuzione dei carburanti.

Art.63 - Zone verdi e parchi

Nelle zone verdi e giardini privati è fatto obbligo ai proprietari di curare e mantenere pulito il terreno e di potare gli alberi stessi.

Le alberature aventi diametro del tronco superiore a m 0,20, rilevato a m 1,00 dal colletto, devono essere rigorosamente conservate.

L'abbattimento di alberature può essere consentito solo in caso di pubblica utilità o interesse pubblico, mediante apposito nullaosta da parte del responsabile dell'U.T.C. e sulla base di perizia giurata redatta da agronomo abilitato. Sono esclusi dalla presente normativa gli interventi sulle alberature connessi con l'esercizio all'attività agricola, anche se non ricadenti in zone agricole di P.R.G. L'abbattimento abusivo di alberi di alto fusto comporta le sanzioni previste dall'art. 106 del T.U.n.383/34 della legge comunale e provinciale. Le potature devono essere eseguite a regola d'arte. Ogni intervento di potatura non eseguito a regola d'arte e ogni altro intervento atto, in relazione alla specie e alla condizione dell'albero, a comprometterne la vitalità, si configura a tutti gli effetti come abbattimento e pertanto è assoggettato alle sanzioni di cui all'art. 106 del T.U. n.383/34 della legge comunale e provinciale.

Gli alberi abbattuti o compromessi devono essere sostituiti, da altrettanti esemplari posti nelle precedenti aree di pertinenza.

Gli interventi nei parchi e giardini esistenti, anche a carattere di manutenzione che rivestono caratteristiche di significato storico, architettonico e ambientale, devono tendere alla conservazione e al ripristino delle originarie caratteristiche.

In presenza di vegetazione, l'eventuale realizzazione di impianti di illuminazione deve evitare interazioni con la fisiologia delle piante; in particolare si devono evitare proiettori che producano calore tale da danneggiare le piante.

Gli scavi per la posa in opera di nuova impiantistica tecnologica interrata (tubazioni relative a reti gas, idriche, elettriche, telefoniche, fognarie ecc.) devono osservare distanze e precauzioni tali da non compromettere gli apparati radicali.

È vietato utilizzare aree a bosco, a parco, nonché le aree di pertinenza delle alberature, per depositi di materiale di qualsiasi tipo.

È vietato l'impermeabilizzazione, con pavimentazioni o altre opere edilizie, delle aree di pertinenza delle alberature, nonché il loro inquinamento con scarichi o discariche improprie.

Nelle aree di pertinenze delle alberature è vietato effettuare ricarichi superficiali di terreno o di qualsivoglia materiale organico, se di spessore superiore a m. 0,20.

Negli interventi edilizi nei quali è prevista una dotazione di verde su terreno permeabile secondo gli standard fissati dal P.R.G., gli spazi scoperti che ne sono privi dovranno essere sistemati a verde. In tutti i progetti di opere da eseguirsi sul territorio comunale, le alberature esistenti dovranno essere rigorosamente rilevate e indicate su apposita planimetria, con le corrispondenti aree di pertinenza; dovrà inoltre essere fornita apposita documentazione fotografica. I progetti edilizi, ed in particolare quelli interessanti il sottosuolo dovranno essere studiati in maniera da rispettare le alberature di alto fusto, nonché tutte le specie pregiate esistenti, avendo particolare cura di non comprometterne gli apparati radicali.

Nessuna limitazione è prevista per la messa a dimora di nuove alberature, le cui essenze vanno scelte preferibilmente tra le specie arboree e arbustive autoctone.

Art.64 - Parcheggi

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

Nelle nuove costruzioni devono riservarsi spazi coperti o scoperti per parcheggio in misura non inferiore a 1 mq per ogni 10 mc di costruzione con destinazione prevalentemente residenziale; per la destinazione commerciale e direzionale deve essere riservata a parcheggio una superficie non inferiore a n. 6 posti auto per ogni 100 mq di superficie utile lorda. I proprietari di immobili possono realizzare parcheggi in applicazione della Legge n. 122/89.

Parcheggi in superficie: in generale la realizzazione di aree dedicate alla sosta dei veicoli deve ispirarsi alla necessità di attenuazione dell'inquinamento visivo che tali aree, soprattutto se estese, comporta.

In ogni area di parcheggio vanno previste adeguate zone alberate e arbustive a delimitazione dei viali di smistamento o di gruppi di spazi di sosta, comunque nella misura non inferiore al 20% del totale di ogni area. Dovrà essere assicurato un idoneo smaltimento delle acque piovane, per evitare ristagni d'acqua e infiltrazioni, assicurando un naturale deflusso delle acque attraverso un letto di drenaggio non impermeabilizzato. Le griglie di raccolta delle acque, i pozzetti e le canaline saranno realizzate in ferro, ghisa o pietra. Va assicurata una continua manutenzione sia al fine di regolare il deflusso delle acque, sia per una complessiva pulizia di tali aree che vanno tenute sgombre da depositi di materiali, detriti, oggetti dismessi, nonché liberate da vegetazioni infestanti. Non è consentita la realizzazione di costruzioni o volumi ad eccezione di un chiosco per l'eventuale guardiania, di dimensioni non superiori a 4,00 mq.

Parcheggi nel sottosuolo: per la realizzazione di parcheggi nel sottosuolo va posta particolare attenzione nei confronti dell'equilibrio geologico e tettonico, della tutela dei corpi idrici, dell'interferenza con i sottoservizi e dell'uso della superficie. Per i parcheggi privati pertinenziali non è comunque possibile realizzare parcheggi con oltre due piani interrati (di altezza di piano netta di 2,40 m) e per un numero superiore a 80 posti auto.

Per le superfici soprastanti i parcheggi interrati, fatte salve le destinazioni d'uso definite dagli strumenti urbanistici, sarà predisposto un progetto di forte valenza ambientale che restituisca l'area alla migliore qualità urbana.

In particolare sarà ricostituito, laddove possibile, uno strato di terreno vegetale di spessore non inferiore a 100 cm, per la piantumazioni di arbusti e piante tappezzanti. Le zone non interessate dalla realizzazione delle opere nel sottosuolo saranno piantumate con essenze arboree che contribuiscano al condizionamento del microambiente, con la filtrazione e l'assorbimento di parte delle sostanze gassose di scarico dei veicoli. Per le pavimentazioni e lo smaltimento delle acque valgono le prescrizioni per i parcheggi in superficie, con particolare attenzione al sistema di drenaggio e di convogliamento della parte delle acque meteoriche non direttamente assorbita: il progetto dovrà garantire un adeguato smaltimento differenziato e cadenzato in modo da evitare, in caso di forti piogge, l'eccessivo carico sulla rete fognaria o l'accumulo ed il ristagno.

Le opere interrate destinate a parcheggio saranno realizzate nel rispetto della normativa vigente sulla sicurezza, sull'inquinamento dell'aria e sul superamento delle barriere architettoniche.

In particolare, tutte le opere accessorie emergenti dal sottosuolo (muretti di protezione, ingressi, rampe, torrini, canne di ventilazione, scale di sicurezza, montauto, ascensori, ...), dovranno ispirarsi a criteri di minimo impatto ambientale, attraverso la più opportuna scelta progettuale di forma, materiali e colori.

Art. 65 - Impalcature e ponteggi

La collocazione di impalcature e ponteggi sul suolo pubblico o di uso pubblico è soggetta ai corrispondenti provvedimenti autorizzativi di cui al vigente Regolamento Tosap del Comune da rilasciarsi nei modi e nei termini ivi previsti.

La domanda deve indicare il periodo di tempo per il quale l'intervento è richiesto.

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

Le impalcature ed i ponteggi che insistono sul suolo pubblico o di uso pubblico debbono presentare una altezza minima di 2.30 m dal suolo.

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 di inattività di fatto del cantiere che si protraggono per oltre un anno, le impalcature ed i ponteggi debbono essere rimossi a cura e spese del soggetto autorizzato all'intervento o dei suoi aventi causa.

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.

Art. 66 - Sottoservizi

Le reti sotterranee dei servizi di forniture di energia (elettrica e del gas) e dell'acqua e di trasmissione fonica e di dati sono realizzate e gestite dalle società nazionali o comunali concessionarie: esse devono essere realizzate evitando sovrapposizioni e interferenze reciproche e con la rete di fognatura pubblica e dovranno seguire la Direttiva 3-5-99 della Presidenza del Consiglio-Ministro dei Lavori Pubblici, delegato per le aree urbane dal titolo: *Direttiva per la razionale sistemazione nel sottosuolo degli impianti tecnologici*;

a) ogni azienda erogatrice di servizi, in caso di nuovi impianti o di rifacimento di quelli esistenti, dovrà comunicare al dirigente del Servizio, almeno tre mesi prima del loro inizio, i lavori a farsi, le sedi pubbliche interessate ed il tempo di esecuzione degli stessi, dandone contestuale informazione alle altre aziende erogatrici. Fermo restando la necessità di dotarsi di permesso, l'azienda richiedente è tenuta, salvo casi di motivata urgenza, ad attenersi alle modalità ed ai periodi di esecuzione dei lavori stabiliti dal dirigente del Servizio che terrà conto delle interferenze con la mobilità veicolare, dell'eventuale possibilità di associare nello stesso periodo lavori di altre aziende erogatrici, dei disagi derivanti per i cittadini e l'utenza;

b) in caso di apertura di tratti e sezioni di strade, piazze o marciapiedi pubblici le aziende erogatrici di servizi seguiranno tutte le prescrizioni impartite in sede di permesso e sono tenute al ripristino della sede pubblica con gli stessi materiali ed a perfetta regola d'arte, evitando rattoppi e nel rispetto delle indicazioni del personale tecnico del Comune;

c) durante l'esecuzione dei lavori deve essere garantita la sicurezza e l'incolumità per la circolazione pedonale e veicolare e ridotto al tempo minimo indispensabile l'eventuale interruzione di fornitura del servizio;

d) la rete di fornitura dell'acqua potabile dovrà essere particolarmente protetta sia dal sovraccarico stradale sia da possibili inquinamenti e non dovrà comportare perdite con possibili infiltrazioni nel sottosuolo;

e) la rete di erogazione del gas e dell'energia elettrica dovranno essere realizzate in modo da evitare ogni interferenza, la piena sicurezza ed efficienza, senza comportare alcuna perdita o dispersione nel sottosuolo.

Art.67 - Eliminazione delle barriere architettoniche

Sulla base di quanto contenuto e prescritto dagli articoli 27 e 28 della Legge n. 118/71 e dal regolamento di attuazione della medesima approvato con D.P.R. n. 384/78, nonché dalle Leggi Regionali n. 62/74 e n. 72/75 art. 4, per tutti gli edifici pubblici o di interesse pubblico, nonché per tutte le attrezzature pubbliche o di uso pubblico dovranno essere usati particolari accorgimenti nella progettazione onde evitare le cosiddette *Barriere Architettoniche*. Pertanto, allo scopo di eliminare al massimo tali ostacoli nelle progettazione delle opere ed attrezzature anzidette, nonché per tutte le opere di urbanizzazione (spazi di percorso carrabile e pedonale, spazi di verde attrezzato, parcheggi, ecc.) devono essere evitati percorsi che presentino siffatti inconvenienti ovvero siano previsti percorsi appositi, eventualmente in alternativa, che facilitano l'uso e la funzione degli edifici e degli spazi stessi anche alle persone anziane e a quelle handicappate. Sarà indispensabile perciò tenere conto di quanto indicato nella Circ. Min. LL.PP. n. 4809/63 che precisa le *Norme per assicurare la utilizzazione degli edifici sociali da parte dei minorati fisici e per migliorarne la godibilità generale*, nonché nelle circolari regionali n. 3987/LL.PP. e n. 5844/URB del 15 dicembre 1977.

Nonché delle norme recanti le disposizioni per il superamento ed eliminazione barriere architettoniche negli edifici privati come previsto nella Legge n. 13/89, Legge n. 62/89, e secondo il regolamento di attuazione secondo il D.L. n. 236/89, con la Circ. esplicativa dei LL.PP. del 22/06/1989 ed il D.P.R. n. 503/96 recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici.

CAPITOLO XII

Disciplina della costruzione delle abitazioni e delle attrezzature rurali

Art. 68 - Norme edilizie

Le costruzioni rurali destinate ad abitazione devono essere possibilmente isolate, in modo da evitare l'addossamento delle murature a terrapieni e simili, e costruite di regola nelle zone più elevate del podere in luogo asciutto.

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

Il pavimento del pianterreno destinato ad uso abitativo deve essere sopraelevato di almeno 0,30 m rispetto al piano di campagna o a quello del cortile, e di 0,60 m sul livello più alto cui possono giungere i corsi d'acqua e gli stagni che si trovano nelle adiacenze.

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

I piani seminterrati non possono essere adibiti ad abitazione se l'interro supera il 50% dell'altezza della parete.

I locali abitabili e gli accessori devono avere le caratteristiche stabilite dal precedente art.52

Ogni abitazione deve essere fornita di energia elettrica, anche se prodotta con generatore autonomo.

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

Art. 69 - Norme igieniche

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

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

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

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

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

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

Per lo scarico delle acque piovane, nere e luride devono osservarsi le disposizioni vigenti.

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

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

I locali destinati a porcilaia, pollaio, conigliera e simili devono essere in ogni caso separati dalle abitazioni.

Art. 70 - Impianto di riscaldamento ed acqua calda

Nelle nuove abitazioni rurali, nelle ristrutturazioni o opere di manutenzione straordinaria di quelle esistenti gli impianti di riscaldamento e di produzione di acqua calda possono preferibilmente essere alimentati mediante fonti energetiche alternative (solare, eolica, ecc.).

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

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

Art. 71 - Manutenzione delle abitazioni rurali - Collegamenti alla viabilità

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

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

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

Art. 72 - Condizioni minime di abitabilità delle abitazioni rurali esistenti

Per la ristrutturazione o la manutenzione straordinaria delle costruzioni rurali devono essere, per quanto possibile, rispettate le prescrizioni per le nuove abitazioni fissate dal presente R.E..

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

- a) attorno alla casa deve essere costruito un marciapiede della larghezza minima di m 1,00 pavimentato in gres o cotto, in battuto di cemento o in materiali equivalenti;
- b) l'allontanamento delle acque piovane deve essere effettuato mediante cunetta impermeabile e quello delle acque nere e luride come stabilito dalla legislazione vigente;
- c) sono proibiti i solai senza protezione al calpestio: essi devono cioè comprendere una struttura portante ed un pavimento di laterizio pressato o in marmette o altro materiale idoneo;
- d) devono essere aboliti le stalle e i ricoveri per il bestiame realizzati al di sotto delle abitazioni. Tali locali, opportunamente sistemati, possono essere utilizzati come depositi, magazzini o altro;
- e) al di sotto del pavimento del piano terreno destinato ad abitazione deve realizzarsi un vespaio o camera d'aria, con riempimento di ghiaia e scorie, dello spessore minimo di 20 cm, con sovrastante strato impermeabilizzante. Detto vespaio può essere anche realizzato superiormente al pavimento preesistente, purchè l'altezza del locale non risulti inferiore a 2,70 m. Sono vietati i pavimenti in terra battuta o fessurati in modo tale da non consentire un'agevole ed accurata pulizia;
- f) tutti i locali devono essere intonacati all'interno con intonaco liscio. Qualora vi siano tracce di umidità si devono eseguire opere adatte a rendere i muri permanentemente asciutti;
- g) ogni ambiente destinato ad abitazione deve avere almeno una finestra per l'aerazione e l'illuminazione diretta dall'esterno;
- h) le scale di accesso ai piani superiori abitabili devono presentare requisiti di sicurezza. E' vietato l'uso di scale estensibili, snodabili e a pioli o raccordate al piano superiore mediante botola;
- i) i tetti devono essere costruiti e mantenuti in modo da evitare lo stillicidio interno. In assenza di camera d'aria, è obbligatoria la sua costruzione nel caso che il medico dell'A.S.L. riconosca insufficiente l'isolamento termico del fabbricato;
- l) per gli impianti tecnici (rifornimento idrico, fognature, ecc.), le concimaie e le stalle e in generale per la manutenzione, devono essere rispettate le medesime prescrizioni stabilite per gli edifici di nuova costruzione.

Art.73 - Osservanza delle prescrizioni minime di abitabilità- Ispezioni dell'A.S.L. - Sanzioni Interventi sugli edifici rurali a favore dell'agriturismo

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

Il Sindaco può disporre da parte del medico dell'A.S.L., limitatamente agli aspetti igienico sanitari, e dei tecnici comunali, ispezioni e rilievi alle abitazioni rurali, ai cortili, latrine, condotti e fognature, stalle, concimaie, sistemi di approvvigionamento idrico, ecc., al fine di constatarne la rispondenza alle norme del presente R.E..

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

Se il proprietario della casa rurale non osserva le prescritte condizioni di abitabilità stabilite negli articoli precedenti, il Sindaco, sentito il medico dell'A.S.L., può eseguire d'ufficio i lavori necessari a raggiungere tali condizioni seguendo la procedura prevista dalla legislazione vigente.

Nelle zone agricole nelle quali, per effetto del P.R.G., sono previste attività agrituristiche, gli interventi sull'edilizia rurale devono essere realizzati nel rispetto delle finalità e con le modalità di cui alla Legge Regionale n. 41/84.

Art. 74 - Stalle e concimaie

Nelle abitazioni rurali di nuova costruzione, le stalle, gli ovili, i pollai, le porcilaie, ecc. non devono prospettare sulla pubblica via, dalla quale devono distare almeno 10,00 m.

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

Il pavimento delle stalle deve essere realizzato con materiale impermeabile e munito di scoli. Le urine, qualora non siano raccolte in opportuni depositi, devono essere allontanate dalle stalle e avviate alle concimaie con tubi impermeabili, o smaltite in superficie a distanza non minore di 10,00 m dai fabbricati.

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

Il Responsabile del servizio, sentito il medico dell'A.S.L., può disporre particolari prescrizioni per le concimaie già esistenti, tutte le volte che ne sia riconosciuta la necessità.

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

CAPITOLO XIII

Disciplina delle altre concessioni e autorizzazioni

Art.75 - Edilizia alberghiera e impianti ricettivi

Ai fini dei relativi permessi di costruire, nonché delle caratteristiche costruttive, gli edifici destinati alla funzione ricettiva devono essere classificati secondo le modalità e con i requisiti fissati dagli artt. 2, 3 e 4 della Legge Regionale n. 15/84 e dal relativo allegato.

Gli alberghi, le pensioni e i motel esistenti devono essere adeguati alle caratteristiche di ricettività e alla dotazione di impianti per essi fissata dalla citata Legge Regionale n. 15/84.

Art.76 - Modalità per l'installazione

La trasformazione urbanistica derivante dalle opere per la predisposizione e l'attrezzatura di complessi turistici ricettivi complementari (quali campeggi, villaggi turistici, costruzioni destinate ad alloggi temporanei, itineranti e simili) è subordinata a Permesso di costruire.

Il permesso di costruire per l'allestimento dei complessi suddetti può essere rilasciato dall'Autorità competente soltanto nelle aree destinate, dallo strumento urbanistico, a tale scopo, nel rispetto delle norme in esso previste, ferma restando la necessità dall'acquisizione delle altre autorizzazioni richieste per l'apertura e l'esercizio dei singoli complessi.

Art. 77 - Definizione di complessi turistici ricettivi complementari

Si intende per attività ricettiva quella che fornisce servizi per l'ospitalità.

In particolare sono aziende ricettive complementari gli esercizi pubblici, a gestione unitaria, che in aree recintate ed attrezzate forniscono alloggio al pubblico sia in propri allestimenti, sia in spazi atti ad ospitare turisti forniti di mezzi di pernottamento autonomi e mobili.

Le aziende ricettive complementari possono disporre di ristorante, spaccio, bar ed altri servizi accessori.

Sono considerate aziende ricettive complementari i villaggi turistici ed i campeggi come di seguito definiti:

a) Villaggi Turistici: sono aziende ricettive all'aria aperta attrezzate per il soggiorno e la sosta di turisti prevalentemente sprovvisti di mezzi propri di pernottamento. Esse possono contenere tende, roulottes o altri manufatti realizzati in materiali leggeri (bungalows, case mobili, ecc.) non vincolati permanentemente al suolo, ma soltanto appoggiati o ancorati;

Nei villaggi turistici è consentito realizzare piazzole per turisti forniti di mezzi propri di pernottamento tipici dei campeggi (tende, roulottes, ecc.) purché in misura non superiore al 20% del numero complessivo delle piazzole autorizzate.

b) Campeggi: sono aziende ricettive all'aria aperta per il soggiorno e la sosta di turisti prevalentemente provvisti di tende o altri mezzi autonomi di pernottamento, purché trasportabili dal turista per via ordinaria, senza ricorrere, cioè, al trasporto eccezionale. I campeggi devono essere dotati delle indispensabili attrezzature e servizi nonché delle necessarie infrastrutture.

Nei campeggi è consentito alla gestione installare tende o roulotte quali mezzi sussidiari di pernottamento, purché non superiore al 20% del numero complessivo delle piazzole autorizzate.

Art. 78 - Domanda di Permesso a costruire - Documentazione a corredo delle domande

La domanda per l'allestimento di villaggi turistici e campeggi deve esplicitamente contenere:

a) l'elezione del domicilio nel Comune di Caivano da parte del richiedente e la designazione dell'eventuale gestore dell'esercizio;

b) le date di apertura e chiusura annuale;

c) l'impegno di comunicare al Comune il nominativo della persona residente nel Comune, o ivi domiciliata, responsabile del complesso nei periodi di chiusura, almeno quindici giorni prima della chiusura stessa.

A corredo della domanda di cui al precedente articolo devono essere di norma allegati i seguenti elaborati tecnici in sei copie:

a) corografia in scala 1/10.000 o 1/5.000 con stralcio dello strumento urbanistico vigente;

b) estratto autentico di mappa catastale - rilasciato in data non anteriore a sei mesi - con tutte le indicazioni atte all'individuazione della località;

c) planimetria della località, con curve di livello, relativa allo stato di fatto e in scala non inferiore a 1/500, con l'indicazione delle alberature d'alto fusto, delle zone di macchia o di sottobosco, delle colture, degli edifici e di ogni altro manufatto, nonché della larghezza delle strade esistenti e con l'indicazione dei proprietari confinanti;

d) planimetria di progetto, come al precedente punto c), con l'indicazione delle aree e delle diverse destinazioni d'uso delle piazzole relative alle unità mobili o semipermanenti, nonché di tutte le opere da realizzare;

e) planimetria di progetto, come al precedente punto d), con l'indicazione delle opere di urbanizzazione primaria (rete fognaria e sistema di depurazione, rete idrica, rete elettrica, ecc.);

f) prospetti e piante degli edifici per attrezzature e servizi comuni redatti secondo le prescrizioni del presente R.E.;

g) particolari esecutivi dei vari tipi di servizi igienici e sanitari, dei sistemi di scarico, di evacuazione, di depurazione, ecc.

h) documentazione contenente lo studio revisionale di impatto e clima acustico ai sensi dell'art. 8 della Legge n. 447/95 .

L'Amministrazione comunale si riserva la facoltà di chiedere particolari costruttivi in scala maggiore, nonché ulteriori disegni, fotografie e plastici ritenuti necessari per l'esame dell'opera progettata.

La domanda deve essere inoltre corredata da una relazione che specifichi la natura giuridica del diritto di uso del suolo, il modo di alimentazione e il fabbisogno giornaliero di acqua potabile, il tipo ed il numero delle installazioni sanitarie, il modo di evacuazione delle acque luride, il modo di rimozione e di distruzione quotidiana dei rifiuti solidi, il modo di illuminazione, il numero massimo di utenti, la descrizione dei tipi di tende, cabine, bungalows o case mobili, ecc. previsti nel complesso, la descrizione dei materiali e dei colori da impiegare nelle finiture esterne dei fabbricati e delle opere, le disposizioni previste per la manutenzione e la conservazione del patrimonio vegetale e per la pulizia del complesso ricettivo, il tipo di recinzione.

L'amministrazione si riserva la facoltà di richiedere, in merito al progetto, il parere delle competenti autorità igienico-sanitarie, forestali, ecc., anche quando ciò non sia espressamente richiesto dalle disposizioni vigenti.

Art. 79 - Dimensionamento e norme specifiche dei complessi ricettivi complementari

La superficie minima per l'installazione di un villaggio turistico o di un campeggio è pari a 10000 mq.

Il numero massimo delle presenze contemporanee non può essere superiore a 170 unità per ettaro dell'area totale del complesso.

La superficie lorda utilizzabile per l'installazione delle unità mobili (tende, roulotte, ecc.) ovvero dei manufatti semipermanenti realizzati in materiali leggeri (case mobili, bungalows, ecc.), non deve superare il 40% della superficie totale del complesso.

Della rimanente superficie, almeno la metà deve restare allo stato naturale, o con adeguata sistemazione a verde. Sulla restante superficie saranno realizzati servizi ed attrezzature.

La cubatura di detti servizi ed attrezzature non può superare il valore di 0,05mc/mq in rapporto all'area dell'intero complesso; l'altezza massima non può superare i 4,50 m.

Gli eventuali edifici rurali esistenti nell'area possono essere mantenuti e ristrutturati per attrezzature necessarie o complementari al funzionamento del complesso stesso.

Per le costruzioni fisse valgono tutte le disposizioni del presente R.E. per i fabbricati in genere.

Per servizi ed attrezzature comuni si intendono: bar, ristorante, spaccio, attrezzature sportive (piscine, tennis, bocce, ecc.), attrezzature ricreative (giochi per bambini, locali e spazi per l'incontro, televisione, ecc.), pronto soccorso, servizi igienici, impianto telefonico d'uso comune, servizio accettazione e custodia, ecc.

È vietato, all'interno del complesso, procedere all'abbattimento di alberi d'alto fusto.

È consentita la parziale livellazione del terreno, purché essa sia eseguita in modo da formare (ai margini dell'area o all'interno di essa) scarpate verdi ovvero manufatti di sostegno, in materiale naturale (legno, pietra, ecc.) di altezza non superiore a 2.50 m.

È prescritto l'impianto di nuove alberature d'alto fusto, di essenza locale, per la realizzazione di zone verdi a parco, nella misura minima di una pianta ogni 150 mq, computando anche quelle esistenti.

Almeno il 10% della superficie per l'installazione delle unità mobili o dei manufatti semipermanenti realizzati in materiali leggeri deve essere dotato di alberi o attrezzature atte alla creazione di zone d'ombra, mediante uso di stuoie o incannucciate e con esclusione di materiali plastici, lamiera metallica, lastre di cartongesso o similari.

L'area del complesso deve essere, di norma, munita di recinzione costituita essenzialmente di siepi, reti metalliche, ecc., con esclusione di murature di altezza superiore a 0,90 m.

Le piazzole per le unità mobili (tende, roulotte, ecc.) non possono avere superficie inferiore a 50 mq. Su ogni piazzola non può essere installata più di una unità mobile.

È consentita, eccezionalmente, la suddivisione di una piazzola in due settori limitatamente al caso di tende con non più di tre persone ognuna, rimanendo in ogni caso invariata la capacità ricettiva totale del complesso.

Art. 80 - Parcheggio e strade interne

In prossimità del locale di ricezione deve essere realizzata un'area di sosta con numero di posti-auto pari almeno al 10% del numero delle piazzole.

All'interno del complesso ricettivo devono essere predisposte una o più aree, appositamente segnalate, per il parcheggio dei veicoli dei campeggiatori; non è consentita la sosta delle auto nel resto del complesso. Le aree per il parcheggio sono ubicate in modo da non eliminare alberi d'alto fusto.

I parcheggi sono dimensionati in ragione di un posto auto per ogni piazzola del campeggio.

Le aree a parcheggio e le strade interne devono essere costipate e indurite superficialmente a prova di acqua e polvere.

Art. 81 - Servizi ed attrezzature comuni nei complessi ricettivi complementari

I servizi igienico-sanitari di uso comune, suddivisi per sesso, devono essere dimensionati nella quantità minima di:

- a) 1 wc ogni 20 persone o frazione di 20;
- b) 1 lavabo ogni 20 persone o frazione di 20;
- c) 1 box-doccia ogni 25 persone o frazione di 25;
- d) 1 doccia all'aperto per ogni 30 persone.

I servizi vanno suddivisi in gruppi e localizzati in modo da poter servire, col minimo dei percorsi, tutte le piazzole.

Saranno previsti gruppi di lavelli per stoviglie e vasche per lavabiancheria nella misura minima di 1 ogni 30 persone e fontanelle di acqua potabile in numero di una ogni 40 persone.

Per le coperture dei servizi suddetti è vietato l'uso di materiali plastici, lamiera metalliche e similari. Le altre attrezzature di uso comune vanno realizzate con materiali tradizionali (pietra, legno, c.a. a vista) e ben inserite nell'ambiente.

Per la copertura di tali attrezzature è vietato l'uso di materiali plastici, di lamiera metallica e similari.

Art. 82 - Attrezzature tecnologiche

Devono essere installate, in modo da non disturbare la continuità naturale dell'ambiente, le attrezzature di seguito elencate:

a) Impianto idrico.

L'approvvigionamento idrico deve garantire almeno 70 litri di acqua al giorno per persona e deve disporre di serbatoi che garantiscano un'autonomia di almeno 24 ore.

Se il complesso ospita più di 300 persone, tale quantità va aumentata di 10 litri a persona per ogni ulteriore numero di 300 unità o frazione di 300. L'approvvigionamento idrico deve essere di acqua potabile o potabilizzata per una quantità minima di 60 lt/persona.

La distribuzione di acqua non potabile all'interno del complesso è consentita per i soli servizi igienico-sanitari con chiare ed evidenti indicazioni.

b) Rete fognaria per acque luride, nere e meteoriche.

Deve essere realizzata secondo le norme vigenti e quanto contenuto nel presente R.E..

La rete fognaria deve essere allacciata alla fognatura comunale ovvero provvista di proprio impianto di depurazione e smaltimento delle acque dimensionato per la capienza massima del complesso.

c) Raccolta dei rifiuti.

In ogni complesso ricettivo devono essere assicurati efficienti accorgimenti di riparo e chiusura dei punti di raccolta dei rifiuti.

Per lo scarico delle immondizie deve essere predisposto, al minimo, un recipiente chiuso, inodore e lavabile, di almeno 100 litri di capacità ogni 6 piazzole o frazione di 6. I recipienti devono essere disposti all'ombra, ad almeno 10 m dalla più vicina piazzola e ad una distanza non superiore a 50 m da quella più lontana.

Nel caso di nuove costruzioni dovranno essere obbligatoriamente previsti e realizzati, sia nel caso di abitazioni che di uffici o comunque di superfici produttrici di rifiuti, gli spazi per la sistemazione dei contenitori che consentano la detenzione separata dei rifiuti in previsione della loro raccolta differenziata, sulla base di standard e criteri predisposti dall'Ente Gestore.

d) Impianto elettrico e di illuminazione

L'impianto elettrico deve essere realizzato con cavi interamente isolati e con sistemi di sicurezza corrispondenti alle norme CEI, intubati ed interrati nelle aree esterne alle piazzole.

L'impianto di illuminazione deve prevedere punti-luce ad una distanza massima di 50 m l'uno d'altro e disposti in modo da garantire l'agevole fruizione delle viabilità, veicolare e pedonale, nonché dei servizi ed attrezzature comuni.

L'impianto di illuminazione deve essere dotato di generatore autonomo capace di garantire in qualunque momento una sufficiente illuminazione.

e) Impianto antincendio.

Deve essere realizzato nel rispetto delle norme vigenti ed in modo da poter essere alimentato da ambedue i sistemi di fornitura dell'acqua (potabile e non potabile) per almeno 4 idranti. In alternativa può essere previsto un impianto autonomo con pompe sufficienti a garantire l'erogazione dei suddetti idranti.

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

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

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

f) Impianti di captazione dell'energia alternativa.

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

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

Art. 83 - Norme per la godibilità generale dei complessi ricettivi complementari

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

Art. 84 – Divieti

È vietato l'allestimento di complessi ricettivi complementari nelle seguenti ubicazioni:

- lungo le autostrade, le strade statali, provinciali, comunali e locali, ai sensi del D.P.R. n. 285/92 e del D.P.R. n. 495/92, per le distanze ivi stabilite;

a) in un raggio di 200 m dalle opere vincolate ai sensi della Legge n. 1089/39 (T.U. n.490/99), relativa alla tutela delle cose d'interesse artistico o storico, e dai cimiteri;

b) in un raggio di 250 m dalle aree di captazione degli acquedotti e da pozzi pubblici di acqua potabile, nonché da impianti di depurazione, di incenerimento, discariche e similari;

c) ad una distanza inferiore a 50 m dagli argini dei fiumi o corsi d'acqua perenni, dai canali di scarico.

d) In prossimità delle industrie insalubri di 1° classe previste all'art.216 del T.U.L.S. approvato con R.D. 27/07/34 n°1265 e s.m.i.

Art. 85 - Campeggi liberi occasionali

La realizzazione di campeggi liberi occasionali, per un limitato numero di presenze, organizzati da privati o da Enti, è soggetta ad autorizzazione da parte del Responsabile del Servizio, sentita l'Amministrazione Comunale, e previo atto di assenso dimostrato del proprietario del suolo

Tali campeggi possono essere allestiti esclusivamente in località salubri in cui non esista, tra l'altro, alcuna difficoltà per il deflusso delle acque meteoriche e preferibilmente su terreni di proprietà comunale o di altri enti pubblici.

Il Responsabile del Servizio può imporre l'osservanza di particolari prescrizioni e cautele per disciplinare la raccolta dei rifiuti e la prevenzione degli incendi.

Art. 86 - Sosta continuata di roulotte e di veicoli o rimorchi attrezzati per il pernottamento su suolo pubblico

La sosta continuata, per un periodo superiore a tre giorni consecutivi, di roulotte e di veicoli attrezzati per il pernottamento deve essere autorizzata dal Sindaco e può essere effettuata soltanto nel luogo indicato nell'autorizzazione.

La sosta sulle vie e sugli spazi pubblici può essere autorizzata per un periodo massimo di trenta giorni; dopo tale periodo le roulotte ed i veicoli di cui sopra devono essere rimossi e ricoverati in apposite aree pubbliche o private. In caso di inadempienza il Sindaco dispone la rimozione del

veicolo. Trascorso un periodo di tempo non inferiore a tre mesi l'autorizzazione può essere ripetuta.

Durante la sosta le roulotte o gli altri veicoli suddetti devono tenere ben in vista l'autorizzazione onde consentire gli opportuni controlli.

Art. 87 - Installazione a tempo determinato di strutture trasferibili, precarie e gonfiabili

L'installazione e lo spostamento di costruzioni trasferibili (chioschi prefabbricati per la vendita di giornali, fiori, frutta, generi alimentari o adibiti a bar, ecc.) nonché destinate a ricovero di automezzi ed attrezzi, a magazzino, ecc., di strutture gonfiabili per usi diversi (copertura di piscine od altri impianti sportivi, ecc.), di tendoni o similari per spettacoli, rappresentazioni, ecc., è soggetta, a permesso da parte dell'Ufficio competente, sentito il Sindaco, anche se tali strutture vengono localizzate su aree private.

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

Il Responsabile del Servizio, può, in ogni caso, subordinare il permesso all'osservanza di particolari prescrizioni o cautele ovvero al parere della Commissione Edilizia Integrata.

Non è ammessa la realizzazione o l'installazione di costruzioni temporanee o precarie di qualsiasi tipo ad uso di abitazione, anche saltuaria, o la predisposizione di aree per l'impegno continuativo di mezzi di qualsiasi genere (roulotte e case mobili) se non nelle aree eventualmente a ciò destinate negli strumenti urbanistici, secondo le norme in essi espressamente previste.

Tutte le strutture rimovibili, destinate all'accoglienza di persone, a qualsiasi scopo installate su suolo pubblico, devono essere provviste almeno di un servizio igienico, di acqua sicuramente potabile e di scarico per i reflui.

Laddove possibile dovrà essere preferito l'allacciamento ai servizi pubblici (fogne, acquedotto, reti elettriche ect.). Tutti gli allacciamenti devono essere facilmente rimovibili onde poter ripristinare lo status quo ante .

In caso di accertata difficoltà o impossibilità potranno essere consentiti i sistemi alternativi (approvvigionamento idrico mediante contenitori mobili , gabinetti chimici, sistemi mobili per la raccolta di reflui, ect.)

Art. 88 - Criteri per il rilascio delle autorizzazioni di strutture trasferibili, precarie e gonfiabili

Le costruzioni trasferibili (chioschi e similari) possono essere autorizzate sul suolo pubblico e privato, di norma in zone carenti di locali atti alle attrezzature per cui viene richiesta l'installazione stessa (vendita giornali, generi alimentari, bar, ecc.). Dette costruzioni non devono, comunque, essere previste in aree prossime ad incroci stradali, non devono limitare la visibilità per la circolazione veicolare né ostacolare la percezione della segnaletica stradale e delle indicazioni toponomastiche. Esse sono ammesse in aderenza agli edifici esistenti a condizione di non ridurre il soleggiamento e l'aerazione di locali abitabili e purché la larghezza libera del marciapiede non risulti, di norma, inferiore a 1,50 m, né inferiore ad un terzo della larghezza totale dello stesso.

Dal lato dove si effettua il servizio o la vendita, lo spazio libero pedonale non sarà inferiore a 2.00 m.

Dette installazioni non possono essere autorizzate in prossimità di monumenti o in modo da limitare le vedute panoramiche.

La superficie massima di tali tipi di costruzione non deve superare i 12,00 mq e l'altezza massima non può superare i 3,00 m.

Le strutture precarie (chioschi e similari) possono, in casi particolari, essere abbinate.

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

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

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

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

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

Art. 89 - Depositi di materiali su aree scoperte

I depositi su aree scoperte di materiali, alla rinfusa o accatastati, visibili da strade o spazi pubblici, sono vietati nelle zone destinate alla residenza, alle attrezzature ed ai servizi.

Sono ammessi nelle zone produttive a condizione che, a giudizio del Sindaco e sentiti l'U.T.C. e dell'A.S.L., essi non costituiscano pericolo per l'igiene pubblica o del suolo e per l'incolumità delle persone.

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

Per i depositi installati senza autorizzazione, il Sindaco può promuovere i provvedimenti necessari al rispetto delle suesposte condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

Art. 90- Occupazione temporanea o permanente di spazio, suolo o sottosuolo pubblico

L'occupazione, anche temporanea del suolo o dello spazio pubblico, è consentita previo rilascio del corrispondente provvedimento autorizzativo, nei modi e nei termini di cui al vigente Regolamento Tosap del Comune. L'occupazione potrà essere accordata se necessaria e non contrastante con il decoro cittadino e non sia dannosa per l'igiene e la pubblica incolumità.

Nel provvedimento autorizzativo potrà essere prevista la realizzazione di intercapedini coperte sotto il suolo stradale con l'osservanza delle norme contenute nel presente Regolamento.

E' vietato eseguire scavi o sconnettere la pavimentazione di strade pubbliche o aperte al pubblico per piantarvi pali, immettere o ristrutturare condutture nel sottosuolo, costruire o ristrutturare fogne, o per qualsivoglia altro motivo, senza specifica autorizzazione, in cui siano indicate le norme da osservarsi nell'esecuzione dei lavori, compresi quelli di ripristino.

Può essere concessa l'autorizzazione all'occupazione del suolo o del sottosuolo stradale con grate, cunicoli e con impianti per servizi pubblici di trasporto o con canalizzazioni idriche, elettriche, ecc.; il relativo progetto deve rispettare le norme di edificabilità contenute nel presente R.E..

Il richiedente è tenuto ad osservare, sotto la sua personale responsabilità, tutte le necessarie cautele perché il suolo stesso non subisca danni e perché non sia in alcun modo intralciato o reso pericoloso il pubblico transito.

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

Art. 91 - Esposizione a cielo libero di veicoli e merci in genere

L'esposizione a cielo aperto, anche su aree private, di veicoli e merci in genere, sia a carattere temporaneo che permanente, deve essere autorizzata dal Responsabile del Servizio Urbanistico, che può condizionarla all'osservanza di particolari prescrizioni o cautele a tutela della incolumità pubblica e della circolazione.

L'autorizzazione non è richiesta se l'esposizione avviene nei giorni e nei luoghi stabiliti per le fiere ed i mercati.

Art. 92 - Accumuli di rifiuti solidi, relitti e rottami

La formazione anche temporanea di rilevati su suolo pubblico o privato per l'accumulo di rifiuti solidi (cascami, relitti e rottami, ecc.) è soggetta ad autorizzazione del Sindaco, sentito il parere del Responsabile del Settore Ambiente, dell'A.S.L. e dell'ARPAC.

Tali accumuli devono essere ubicati il più lontano possibile dalle abitazioni e tenendo conto dei venti dominanti.

Il rilascio dell'autorizzazione è subordinato al preventivo accertamento, a mezzo di adeguato studio idrogeologico da eseguirsi da un tecnico nominato dal Comune ma a spese del richiedente, dell'assenza di pericoli di inquinamento delle acque superficiali e profonde. Dovrà impiegarsi idoneo materiale di copertura.

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

Art. 93 - Trivellazione ed escavazione

La trivellazione e l'escavazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere è soggetta ad autorizzazione da parte del Responsabile del Settore Ambiente, subordinatamente all'ottenimento di eventuali autorizzazioni o nulla osta degli altri organi statali, regionali e provinciali competenti.

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

L'autorizzazione per l'apertura di pozzi ad uso domestico e agricolo può essere condizionato ad uno studio idrogeologico del territorio comunale, eseguito a cura e spese del Comune.

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

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

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

1) permettere l'attingimento di acque per l'estinzione di incendi, senza pretendere alcun compenso;

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

L'autorizzazione può essere temporaneamente sospesa o revocata a giudizio del Sindaco, sentito il Responsabile del Settore Ambiente, e il medico dell'A.S.L. e l'ARPAC, qualora si manifestino effetti negativi sull'equilibrio idrogeologico del territorio e quando il pozzo sia causa di diminuzione del flusso dell'acquedotto comunale e delle fontane o sorgenti soggette ad uso pubblico oppure risulti inquinato; parimenti l'autorizzazione può essere temporaneamente sospesa o revocata nei casi in cui sia possibile assicurare il rifornimento idrico mediante allacciamento all'acquedotto comunale oppure con appositi acquedotti rurali o industriali realizzati anche da consorzi tra utenti; di detti consorzi il C.C. ha facoltà di disporre l'istituzione, qualora gli stessi debbano ritenersi indispensabili per evitare un eccessivo numero di pozzi nella medesima zona, senza che il titolare possa pretendere alcun compenso o risarcimento.

È vietato, senza autorizzazione del Comune, utilizzare l'acqua defluente da fontane pubbliche o corrente in fossi o canali pubblici, nonché deviare, impedire o comunque intralciare il corso normale di questi ultimi.

La trivellazione e l'escavazione di pozzi per lo sfruttamento delle acque minerali e termali, è soggetta a permesso di costruire

CAPITOLO XIV

Smaltimento delle acque domestiche e fecali, delle acque reflue industriali

Art. 94 - Prescrizioni generali

Le reti di scarico delle acque domestiche e fecali e delle acque di rifiuto industriale devono essere opportunamente dimensionate, ventilate ed ubicate al fine di garantire una buona evacuazione delle stesse e devono essere realizzate evitando sovrapposizioni e interferenze con altre reti sotterranee (acqua potabile, elettrica, gas, ecc.).

Inoltre, le modalità di smaltimento devono essere tali da evitare contaminazione del suolo e delle falde, nel rispetto delle prescrizioni vigenti in materia e garantire un benessere respiratorio e olfattivo.

Le reti di smaltimento delle acque meteoriche dovranno essere realizzate separatamente da quelle delle acque luride, allorché il recapito finale sia a sistema separato o in zone non provviste di fogna comunale.

Tutte le acque di rifiuto devono essere convogliate nella fognatura dinamica quando presente, ad eccezione di quelle che il servizio pubblico competente giudichi incompatibili con il trattamento di depurazione centralizzato previsto dal Comune in base alla normativa vigente.

Il raccordo tra la rete di smaltimento e la pubblica fognatura deve essere realizzato in modo tale da evitare dispersioni, e deve prevedere un sifone a perfetta chiusura idraulica, e di norma deve avvenire in un pozzetto d'ispezione della fogna comunale.

Sono concesse deroghe per situazioni impossibili e documentate.

Sono comunque vietati gli scarichi in pozzi neri ed i sistemi di trattamento dei liquami all'interno dei fabbricati costituenti ambienti chiusi.

Gli scarichi di qualsiasi tipo, pubblici e privati, diretti ed indiretti, in tutte le acque superficiali e sotterranee, sia pubbliche che private, nonché in fognature, sul suolo e nel sottosuolo, dovranno avvenire nel rispetto del D.Leg.vo 152/99 e del Piano di Risanamento delle Acque approvato dalla G.R. della Campania con delibera n. 223/11 del 18.12.1984 e devono essere autorizzati dall'Ente competente.

Qualora l'intervento edilizio sia di ristrutturazione, sono derogati dall'obbligo di installazione della vasca tipo Imhoff, solamente gli insediamenti civili esistenti alla data del 28.12.1984, per documentata mancanza di spazio privato ove ubicare il manufatto.

Per gli scarichi occorrerà prevedere "reti duali" in cui gli scarichi delle acque bianche siano diversificate da quelli delle acque nere. Sarà ammesso lo scarico nella fognatura pubblica di tutti i reflui in attesa dell'istituzione, da parte del Comune, di reti di scarico duali in cui le acque bianche andranno recuperate per il riciclo.

Art. 95 - Scarichi civili in fogna comunale

1. Definizione di scarico civile

Sono definiti scarichi civili quelli provenienti da insediamenti civili, così definiti dall'art. 1 quater della Legge n. 690/76, quali:

- a) edifici destinati ad abitazione;
- b) insediamenti urbani, le caserme, i conventi, ecc.;
- c) le installazioni o edifici dove si svolgono attività alberghiere turistiche, sportive, ricreative, scolastiche, sanitarie;
- d) installazioni od edifici destinati ad attività commerciali dirette allo scambio di beni e servizi, che abbiano scarichi terminali assimilabili a quelli delle abitazioni;
- e) le installazioni od edifici destinati alla prestazione di servizi, che abbiano scarichi terminali assimilabili a quelli delle abitazioni;
- f) gli insediamenti che, pur essendo produttivi in base a quanto previsto all'art. 1 quater lettera a) della Legge n. 690, abbiano scarichi terminali assimilabili a quelli delle abitazioni;
- g) le imprese agricole di cui all'art. 2135 del codice civile.

2. Procedure per il rilascio dell'autorizzazione allo scarico

Contestualmente alla richiesta di permesso a costruire o di Denuncia Inizio Attività, occorre presentare, tre copie asseverate da un tecnico abilitato competente, dalla seguente documentazione:

- a) domanda di autorizzazione allo scarico in bollo da parte del richiedente il permesso a costruire e simili;
- b) planimetria, in scala non inferiore a 1/200, nella quale siano riportati:
 - ingombro fabbricato e sue pertinenze;
 - percorso delle acque bianche, nere o miste;
 - ubicazione dei pozzetti d'ispezione, dei sifoni e delle vasche tipo Imhoff;
 - ubicazione pozzetto finale d'ispezione e campionamento, e punto d'innesto nella fogna comunale;
- c) relazione tecnica descrittiva e di calcolo del sistema di smaltimento dei reflui civili ivi compreso grafici di progetto;
- d) versamento dei diritti di segreteria;
- e) al termine dei lavori occorre presentare comunicazione di ultimazione degli stessi.

Art96 - Scarichi da insediamenti produttivi in fogna comunale

1. Definizione di insediamento produttivo

Perché un insediamento possa considerarsi produttivo, in base all'art. 1 quater della Legge n. 690/76 ed alla giurisprudenza derivata dalla applicazione della normativa, occorre che nell'area determinata si svolgano prevalentemente, con carattere di stabilità e permanenza, attività di produzione di beni e servizi che determinano degli scarichi che per caratteristiche quali quantitative non siano assimilabili a quelli derivanti dagli insediamenti abitativi.

2. Procedure per il rilascio dell'autorizzazione allo scarico

Contestualmente alla richiesta di permesso a costruire o di denuncia inizio attività, occorre presentare in triplice copia e secondo le rispettive competenze firmate da un tecnico abilitato e dal titolare dell'attività produttiva, la seguente documentazione:

- a) domanda al Sindaco in bollo;
- b) progetto impianto di depurazione delle acque reflue;
- c) scheda "A" allegata alla Legge n. 319/76;
- d) relazione illustrativa sul processo produttivo;
- e) convenzione in copia conforme all'originale con ditta specializzata ed autorizzata dalla Regione per lo smaltimento dei fanghi (da consegnarsi all'ultimazione dei lavori);
- f) versamento sul C/C n. 145805 "Regione Campania - Tassa sulle concessioni regionali - Servizio Tesoreria - Napoli (da consegnarsi all'ultimazione dei lavori);
- g) reversale di pagamento dei diritti di Segreteria (da consegnarsi all'ultimazione dei lavori);
- h) al termine dei lavori occorre presentare comunicazione di ultimazione degli stessi.

Art. 97 - Scarichi in corpi d'acqua superficiali, ed in altri sistemi a tenuta ad espurgo periodico per le aree non servite da fognatura pubblica

L'autorizzazione degli scarichi civili e produttivi di cui in epigrafe è rilasciata dall'Amministrazione Provinciale ai sensi delle vigenti normative.

Nelle zone non provviste di fognatura comunale, lo scarico può avvenire in sistemi chiusi, a tenuta, ad espurgo periodico.

In fase di richiesta di permesso a costruire o di denuncia di attività, occorre indicare in apposita planimetria il percorso delle acque bianche, nere e miste, il sistema di trattamento - smaltimento delle acque reflue ed il pozzetto finale di ispezione e campionamento, nonché la relazione descrittiva del sistema di smaltimento - trattamento.

Art. 98 - Norma transitoria - regolarizzazione degli scarichi civili esistenti

Sono tenuti alla regolarizzazione di cui al presente articolo tutti gli utenti di scarichi provenienti da insediamenti civili, così definiti ai sensi dell'art. 1 quater della Legge n. 690/76 e più precisamente:

1) se esistenti alla data di entrata in vigore del Piano Regionale di risanamento delle acque (28.12.1984), sono tenuti a denunciare al Comune la propria posizione.

Sono comunque vietati gli scarichi in pozzi neri ed i sistemi di trattamento, dei liquami all'interno dei fabbricati costituenti ambienti chiusi.

Inoltre, sono fatte salve le disposizioni prescritte dall'autorità sanitaria al momento del rilascio delle autorizzazioni o, permesso a costruire ;

2) se successivi alla suddetta data del 28.12.1984 ed esistenti alla data di esecutività del presente Regolamento e recapitanti nelle fogne comunali, devono presentare al Comune, entro un anno dalla data di esecutività del presente R.E., domanda di autorizzazione allo scarico, e regolarizzare gli impianti di smaltimento entro i successivi sei mesi.

L'autorizzazione allo scarico sarà rilasciata ad avvenuta regolare esecuzione dei suddetti lavori.

Gli altri scarichi devono essere autorizzati dall'Amministrazione Provinciale.

CAPITOLO XV

Sanzioni e disposizioni transitorie

Art. 99 - Sanzioni

Il mancato rispetto degli obblighi previsti dal presente Regolamento comporta l'applicazione delle sanzioni previste dalla legislazione vigente in particolare gli art. 106 e 107 del R.D. 383/34 e l'art.16 della Legge n. 689/81 e s.m.i., fatte salve le sanzioni amministrative e penali derivanti dalla vigente legislazione urbanistica ed edilizia.

Art. 100 - Modalità procedurali

Con decreto del Responsabile del Settore Urbanistico e in conformità con le norme nazionali e regionali in materia, devono essere stabiliti, entro 90 giorni dall'approvazione del R.E., i contenuti, le modalità procedurali e gli eventuali modelli esemplificativi degli atti e degli elaborati necessari alla presentazione delle richieste dei titoli abilitativi; nel rispetto dei principi della semplificazione dei procedimenti, sentiti gli ordini professionali e le associazioni di categoria.

Con decreto del Responsabile del Settore Urbanistico e in conformità con le norme nazionali e regionali in materia, devono essere stabiliti, entro 90 giorni dall'approvazione del R.E., le modalità procedurali e gli eventuali modelli esemplificativi degli atti di competenza comunale con particolare riguardo alle norme in materia di responsabilità del procedimento amministrativo, di semplificazione dell'azione amministrativa e di diritto di accesso ai documenti amministrativi, di cui alla Legge n. 241/90.

Art. 101 - Norme transitorie – Entrata in vigore e varianti

Le norme del presente R.E. non si applicano ai progetti edilizi presentati prima della sua adozione, a meno che i progetti stessi non siano conformi al presente R.E..

A decorrere dalla data di entrata in vigore del presente R.E. sono abrogate tutte le disposizioni, regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme in esso contenute, in caso di contrasto tra le disposizioni del presente regolamento e quelle contenute negli strumenti urbanistici vigenti, prevalgono queste ultime.

Le norme nazionali o regionali che determinano varianti o integrazioni alle disposizioni del presente R.E. sono immediatamente operative, dalla loro esecutività, senza necessità di revisione

o nuova approvazione del presente R.E. La Giunta Comunale approva con delibera il conseguente adeguamento del testo predisposto dal dirigente del Servizio.

Le integrazioni e le varianti non determinate dall'applicazione di leggi di livello sovracomunale sono approvate secondo la normativa vigente.

CAPITOLO XVI

LO SVILUPPO SOSTENIBILE

REGOLE GENERALI PER UNO SVILUPPO SOSTENIBILE

Art. 102– Definizioni e contenuti

1. Le amministrazioni comunali si collocano ad un livello prossimo a quello in cui vengono percepiti i problemi ambientali e il più vicino ai cittadini. Le città svolgono un ruolo fondamentale nel processo di cambiamento degli stili di vita e dei modelli di produzione, di consumo e di utilizzo degli spazi.

Art. 103 - Organismo abitativo e relazioni funzionali

1. Si intende per Organismo Abitativo l'insieme delle unità immobiliari, prevalentemente ad uso residenziale, progettate unitariamente con caratteristiche di continuità fisica ed autonomia funzionale, dotate di infrastrutture e/o attrezzature di propria pertinenza.

Gli organismi abitativi sono costituiti da:

- a) spazi immobiliari ad uso residenziale (alloggi);
- b) spazi chiusi non residenziali;
- c) spazi chiusi ad uso comune;
- d) spazi aperti ad uso comune;
- e) spazi chiusi di circolazione e collegamento;
- f) spazi aperti di circolazione e collegamento;
- g) spazi di servizio.

Art. 104- Requisiti generali

1. I requisiti, secondo quanto disposto dalla direttiva CEE 89/106 sui prodotti da costruzione, sono raggruppati in "prestazioni esigenti"; a queste prestazioni esigenti, nel presente R.E. ne vengono aggiunte delle altre riguardanti le esigenze di "fruibilità e disponibilità di spazi ed attrezzature". Le prestazioni esigenti saranno le seguenti:

- 1) resistenza meccanica e stabilità;
- 2) sicurezza in caso di incendio
- 3) igiene, salute e ambiente;
- 4) sicurezza nell'impiego;
- 5) protezione dal rumore;
- 6) risparmio energetico e ritenzione del calore;
- 7) fruibilità e disponibilità di spazi ed attrezzature.

Art. 105 - Contenuto del requisito

1. Ogni singolo requisito deve comprendere:

- a) la definizione del requisito del tipo di intervento edilizio;
- b) la scheda prestazionale del requisito, che è formulata attraverso:
 - 1) metodo di calcolo
 - 2) metodo di verifica;
 - 3) metodo di progettazione;

4) attese di prestazione.

Le schede prestazionali del requisito del tipo di intervento edilizio si riferiscono alle funzioni correlate con i diversi tipi edilizi o destinazioni d'uso:

- 1) funzione abitativa;
- 2) funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, funzioni commerciali, ivi compresi gli esercizi pubblici e l'artigianato, le attività produttive di tipo manifatturiero ed artigianale solamente se laboratoriali, funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, ricreative, sanitarie, pubbliche e private e studi professionali;
- 3) funzioni produttive di tipo manifatturiero, ivi compresi gli insediamenti di tipo agroindustriale e gli allevamenti zootecnici di tipo intensivo;
- 4) funzioni agricole o connesse al loro diretto svolgimento a livello aziendale e interaziendale, ivi comprese quelle abitative degli operatori agricoli a titolo principale;
- 5) funzioni alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo.

Tutti i metodi di calcolo e le prove, sia di laboratorio sia in opera, riportati nel presente R.E. fanno riferimento a schemi sperimentati. Qualora esistano delle direttive o norme (CEE, CNR, UNI, ecc.) o altri studi di comprovata esperienza, il progettista può farne uso citando espressamente i riferimenti progettuali.

Art. 106 - Classificazione del requisito

1. In ogni prestazione esigenziale (89/106 CEE) saranno presenti sia dei requisiti cogenti (R.C.) sia dei requisiti raccomandati bioecologici (R.R.B.).

I primi sono obbligatori e devono essere rispettati integralmente, poiché si riferiscono a prestazioni che riguardano la salute e la sicurezza.

I secondi servono come riferimento per una progettazione di qualità superiore, che in alcuni casi, possono essere disattesi.

ELENCO DEI REQUISITI COGENTI

1. Prestazione esigenziale: requisiti di resistenza meccanica e stabilità

2. Prestazione esigenziale: requisiti di sicurezza ai fini antincendio

R.C. 2.1: ridurre le probabilità dell'insorgere dell'incendio

R.C. 2.2: salvaguardare la sicurezza delle persone, rendere minimi i danni e assicurare la stabilità dell'opera

R.C. 2.3: ridurre la possibilità di propagazione dell'incendio

R.C. 2.4: facilitare l'opera di spegnimento, tenendo in considerazione anche la sicurezza delle squadre di soccorso.

3. Prestazione esigenziale: requisiti di igiene, salute e ambiente

R.C. 3.1: assenza di emissioni di sostanze nocive

R.C. 3.2: smaltimento delle esalazioni degli impianti a gas

R.C. 3.3: temperatura di uscita dei fumi

R.C. 3.4: adduzione e distribuzione idrica

R.C. 3.5: smaltimento delle acque di rifiuto

R.C. 3.6: smaltimento delle acque meteoriche

R.C. 3.6 a: permeabilità dei suoli

R.C. 3.7: tenuta all'acqua - impermeabilità

R.C. 3.7 a: infissi esterni

R.C. 3.7 b: chiusure

R.C. 3.8: illuminazione naturale

R.C. 3.9: oscurabilità

R.C. 3.10: temperatura dell'aria interna

R.C. 3.11: temperatura superficiale

R.C. 3.12: ventilazione

R.C. 3.13: umidità relativa

R.C. 3.14: condensa

4. Prestazione esigenziale: requisiti di sicurezza di utilizzazione

R.C. 4.1: sicurezza contro i fattori fisici

R.C. 4.2: sicurezza contro i fattori chimici e biologici

- R.C. 4.3: sicurezza contro il rischio di infortunio
- R.C. 4.4: sicurezza legata all'organizzazione del lavoro;
- R.C. 4.5: sicurezza elettrica
- R.C. 4.6: sicurezza degli impianti
- R.C. 4.7: sicurezza dall'amianto
- 5. Prestazione esigenziale: requisiti di protezione dal rumore
- R.C. 5.1: controllo della pressione sonora: benessere uditivo
- 6. Prestazione esigenziale: requisiti di risparmio energetico e isolamento termico
- R.C. 6.1: riduzione delle dispersioni di calore
- R.C. 6.2: guadagno termico con l'uso del solare passivo
- R.C. 6.3: raffreddamento naturale degli edifici
- R.C. 6.4: temperatura operante
- 7. Prestazione esigenziale: requisiti di fruibilità di spazi ed attrezzature
- R.C. 7.1: accessibilità, visibilità, adattabilità
- R.C. 7.2: disponibilità di spazi minimi
- R.C. 7.2 a: usi diversi dalla residenza
- R.C. 7.3: dotazioni impiantistiche minime:
- R.C. 7.3 a: servizi igienici
- 8. Prestazione esigenziale: requisiti raccomandati di bioecologicità

SEZIONE I

- R.R.B. 8.1: depurazione delle acque tramite le piante

SEZIONE II

- R.R.B. 8.2: distribuzione degli spazi interni:
- R.R.B. 8.3: impianto termico
- R.R.B. 8.3 a: impianto a radiatori
- R.R.B. 8.3 b: impianto a battiscopa
- R.R.B. 8.3 c: stufe a grande inerzia termica
- R.R.B. 8.3 d: impianto a pareti perimetrali calde
- R.R.B. 8.3 e: impianto a corpo centrale caldo
- R.R.B. 8.4: inerzia termica
- R.R.B. 8.5: materiali termoisolanti in bioedilizia
- R.R.B. 8.6: umidità superficiale
- R.R.B. 8.7: velocità dell'aria
- R.R.B. 8.8: illuminazione artificiale

SEZIONE III

- R.R.B. 8.9: materiali bioecologici
- R.R.B. 8.10: certificazioni dei materiali bioecologici
- R.R.B. 8.11: prescrizioni ecologiche per le costruzioni
- R.R.B. 8.12: qualità e provenienza dei materiali
- R.R.B. 8.13: assenza di emissioni dannose

SEZIONE IV

- R.R.B. 8.14: riverberazione sonora
 - R.R.B. 8.15: isolamento acustico ai rumori impattivi
 - R.R.B. 8.16: isolamento acustico ai rumori aerei
 - R.R.B. 8.16 a: chiusure esterne
 - R.R.B. 8.16 b: infissi esterni verticali e orizzontali
 - R.R.B. 8.16 c: partizioni interne verticali e orizzontali
 - R.R.B. 8.16 d: infissi interni verticali
 - R.R.B. 8.17: asetticità - attitudine a non accumulare scorie
 - R.R.B. 8.18: sicurezza dai campi elettromagnetici a bassissima frequenza
- I contenuti dei requisiti (specifiche e livelli di prestazione, metodi di calcolo e di misura, ecc.) cogenti e raccomandati, saranno oggetto di successivo studio da parte della commissione edilizia che ne specificherà i termini di applicazione.

Art. 107 - Modalità di applicazione del requisito

1. Ogni requisito, sia cogente che raccomandato, è messo in relazione al proprio campo di applicazione individuato dalle destinazioni d'uso e/o dalle funzioni degli spazi edificati.
2. Qualora, in sede di presentazione del progetto di intervento edilizio, non sia definita l'attività specifica per l'utilizzo del manufatto, è richiesto il solo soddisfacimento dei requisiti cogenti per la destinazione d'uso prevista dallo strumento urbanistico vigente. In tal caso, il certificato di conformità edilizia attesta la rispondenza dell'opera eseguita al progetto approvato dal punto di vista dimensionale, delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie e prestazionale solo relativamente ai requisiti cogenti sopraddeiti. La successiva definizione dell'attività specifica, quando si rendono necessarie opere edilizie aggiuntive ed il rispetto di ulteriori requisiti cogenti per lo svolgimento dell'attività, comporta una ulteriore concessione/autorizzazione edilizia.
3. Nel caso di attività per le quali è previsto il parere del Responsabile del SISP/DP/ASL competente, il progetto è sottoposto al rispetto delle ulteriori prescrizioni e requisiti definiti in sede di parere preventivo dalle strutture sanitarie competenti.

Art. 108 - Requisiti e tipi d'intervento

1. I requisiti del presente R.E. debbono essere rispettati nei seguenti casi:
 - nuova costruzione, compresi gli ampliamenti;
 - ristrutturazione urbanistica;
 - ristrutturazione edilizia, limitatamente ai casi di demolizione e ricostruzione e nei casi di ristrutturazione globale;
 - mutamento di destinazione d'uso;
 - cambiamento di attività classificata senza mutamento di destinazione d'uso.
2. Il progettista incaricato definisce nella relazione tecnica quali requisiti cogenti e raccomandati sono interessati dal progetto presentato in relazione alla destinazione d'uso, tipo di intervento e attività.'
3. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, esclusi quelli di cui al comma 1°, il professionista incaricato deve invece definire, fin dalla fase di progettazione, nella relazione tecnica allegata al progetto, attraverso un apposito elenco riassuntivo, quali requisiti, fra quelli definiti cogenti e raccomandati dal presente regolamento edilizio, vengono presi in considerazione perché strettamente correlati a quelle parti del manufatto edilizio sulle quali si interviene. Tale elenco resta valido nelle successive fasi del processo edilizio, anche in relazione al programma delle prove in corso d'opera e finali.
4. Il progettista incaricato ed il costruttore dichiarano che le opere sono state progettate e verranno eseguite nel rispetto dei requisiti cogenti e di quelli raccomandati per i quali chiedono di usufruire degli incentivi previsti dal presente R.E.

Art. 109 - Requisiti definiti da norme nazionali

1. Per quei requisiti (o famiglie di requisiti) per i quali, in relazione a norme nazionali vigenti, è obbligatorio procedere a deposito di atti, approvazione di progetti, collaudi, controlli finali, dichiarazioni di conformità o altro, presso istituzioni pubbliche diverse dal Comune, il professionista incaricato ai fini della conformità ai suddetti requisiti, nelle diverse fasi della procedura, comunicherà gli estremi dell'atto di deposito, di approvazione, di collaudo o altro e l'ufficio pubblico competente.
2. Nel caso di approvazione condizionata, soggetta a prescrizione, dovrà essere prodotta copia del documento rilasciato dal pubblico ufficio competente. Il Comune, in sede di controllo a campione, potrà eventualmente richiedere copia completa della pratica presentata presso gli uffici suddetti.

PRINCIPI DI BIOCAMPATIBILITA'

Art. 110 – Progettazione orientata

1. La progettazione orientata ecologicamente ha come fine di minimizzare, per quanto possibile, l'impatto sulla natura dovuto al processo di edificazione ed evitare per quanto possibile i danni all'ambiente.
2. Per praticare tale progettazione, per quanto possibile, bisognerà attenersi alle seguenti regole costruttive.
 - 1) semplificazione dei sistemi costruttivi orientati alla smontabilità degli elementi, alla durevolezza degli stessi;
 - 2) uso di sostanze edilizie compatibili con l'ambiente;
 - 3) unificazioni di standards costruttivi;
 - 4) facilità di riparazione dei vari elementi costruttivi dell'edificio;
 - 5) riciclaggio dei materiali da costruzione.

Art. 111 - Costruzioni edili

1. Nelle costruzioni edili, a prescindere dal sistema costruttivo adottato, bisogna tendere ad un utilizzo di lungo termine.
2. La condizione fondamentale è la chiara suddivisione di quegli elementi costruttivi costituenti l'edificio, che abbiano durate diverse di utilizzazione.
3. In caso di elementi costruttivi esposti è di primaria importanza la loro protezione nei riguardi dei danni provocati dalle intemperie e dall'umidità.
4. Sono da evitare nelle costruzioni elementi compositi difficilmente divisibili. Nei consolidamenti è consigliabile l'utilizzo di viti o bulloni in luogo di prodotti chimici quali colle o solventi.
5. Gli elementi della costruzione che sono esposti e che necessitano di manutenzione intensiva, come pure gli impianti tecnologici, debbono essere facilmente accessibili per la loro manutenzione e riparazione.

RISORSE ENERGETICHE - MATERIE PRIME - RISORSE IDRICHE

Art. 112 - Ottimizzare l'impiego di energia

1. Gli edifici debbono essere costruiti in modo tale da ottimizzare il consumo di energia di gestione. Si deve provvedere affinché la determinazione della temperatura non avvenga solo tramite un robusto isolamento termico, ma mediante accumulo di calore. L'ottimizzazione si realizza tramite l'azione congiunta dell'isolamento termico e dell'accumulo di calore con risparmio di energia proveniente dall'ambiente e dall'interno della costruzione (illuminazione, attrezzi, persone)
2. Privilegiare l'uso di materiali edili realizzati con materie prime rinnovabili del posto.
3. L'utilizzazione di materie prime locali rinnovabili (es. legno, fibre di piante, lana, oli naturali e pigmenti colorati) permettono di non distruggere, né consumare beni naturali.
4. Accurato utilizzo dell'acqua.

Nell'ambito del lavoro di progettazione si devono elaborare strategie concettuali, costruttive ed organizzative atte a risparmiare acqua potabile e l'allontanamento delle acque chiare di scolo

5. Riutilizzo e allontanamento dei materiali di risulta.

Rinunciare all'utilizzo dei materiali difficilmente distruttibili. Questo riguarda i materiali che debbono essere trattati come rifiuti speciali, le sostanze che non sono distruttibili (infiammabili) dopo il loro utilizzo senza procurare danni all'ambiente, come pure i materiali compositi e gli elementi costruttivi compositi che difficilmente possono essere riutilizzabili.

6. Riutilizzazione di elementi costruttivi nelle ristrutturazioni.

Nell'ambito di una riordinata ristrutturazione c'è la possibilità che singoli elementi (porte, materiali da rivestimento, pavimenti), possano essere riutilizzati.

I materiali riciclabili aumentano la resa economica.

Ogni riutilizzazione dei materiali, con conseguente risparmio di risorse energetiche e di materie prime, è valida ecologicamente sino a quando il permanere in circolazione dei materiali riciclati non rilasci sostanze nocive nell'ambiente.

Art. 113 – Bandi di concorso di progetti biocompatibili

Per immettere nella pratica i principi del costruire ecologico sarà opportuno che la Amministrazione Comunale predisponga in tal senso i Bandi di Concorso per le opere pubbliche.

Art. 114 - Obiettivi

Il Comune di CAIVANO si prefigge di promuovere l'utilizzo di principi di bioedilizia nell'attività di edilizia su tutto il territorio comunale al fine di una tutela ambientale ed un incremento di qualità della vita negli ambienti confinati.

Art. 115 - Incentivi

Al fine di raggiungere gli obiettivi sopra scritti l'Amministrazione Comunale stabilisce un sistema di incentivi da applicare per tutti gli operatori che vogliono perseguire i principi del costruire ecologico ed ottenere così il Certificato di Qualità Bioecologica.

Art. 116 - Modalità e tempi di istruttoria

1. Per gli operatori che intendono acquisire il Certificato di Qualità Bioecologica per tutte le destinazioni e quindi accedere agli incentivi previsti, le procedure di cui al del presente R.E. vanno modificate nei termini temporali dei sessanta giorni di istruttoria della pratica in trenta giorni per quelle domande di permesso di costruire nelle quali il progettista e il costruttore certificano, sotto la propria responsabilità, per gli effetti di cui all'art.481 del Codice Penale, che le opere sono state progettate e verranno eseguite secondo i criteri di bioecologicità.

Art. 117- Sezioni

I requisiti di bioecologicità della prestazione esigenziale sono raccolti in quattro Sezioni. Ogni singola sezione è articolata in tre livelli. Ogni livello successivo al primo, contiene le prescrizioni dei livelli immediatamente precedenti.

SEZIONE I

Livello I: trattamento e recupero delle acque grigie e anche per una quota parte (non inferiore al 30%) dello smaltimento delle acque di un manufatto o complesso edilizio, per usi di irrigazione e permeabilizzazione delle aree scoperte.

Livello II: trattamento e recupero delle acque grigie anche per una quota parte (non inferiore al 50%) dello smaltimento di un manufatto o complesso edilizio per usi di irrigazione, realizzato con laghetti di fitodepurazione e scorrimento dell'acqua depurata in vasche (R.R.B. 8.1).

Livello III: trattamento e recupero delle acque grigie anche per una quota parte non inferiore al 70% dello smaltimento di un manufatto o complesso edilizio realizzato con laghetti di fitodepurazione e scorrimento dell'acqua depurata in vasche, da utilizzare per irrigazione e per le cassette di scarico dei ww.cc.

SEZIONE II

Livello I: non utilizzazione dei materiali problematici elencati al requisito R.R.B. 8.9 e rispettare il R.R.B. 8.14.

Livello II: rispettare le prescrizioni ecologici al requisito R.R.B. 8.12

Livello III: utilizzare almeno cinque materiali dotati di certificazione di cui al requisito R.R.B. 8.10

SEZIONE IV

Livello I: rispettare i requisiti acustici R.R.B. 8.15, R.R.B. 8.16, R.R.B. 8.17.

Livello II: verificare e risolvere problematiche legate alla presenza di gas radon e quelle riportate ai requisiti R.R.B. 8.18

Art. 118- Criteri per la determinazione degli incentivi

Gli incentivi saranno determinati sulla base del numero e dei livelli del requisito che sono stati soddisfatti in fase progettuale. Gli incentivi sono stati dati sotto forma di:

- agevolazioni procedurali

- scomputo sugli oneri di concessione

A. riduzione dei tempi di istruttoria così come definito all'articolo;

B. lo scomputo sugli oneri di concessione è attribuito:

1. nella misura del 25% agli operatori che dimostrano e certificano in fase progettuale secondo quanto previsto dalla prestazione esigenziale di adottare due requisiti su quattro relativamente al primo livello, dei Requisiti di bioecologicità;

2. nella misura del 50% agli operatori che dimostrano e certificano in fase progettuale secondo quanto previsto dall'art.184 di cui alla prestazione esigenziale di adottare quattro requisiti su quattro relativamente al primo livello di cui all'art.197 dei Requisiti di Bioecologicità.

Art. 119– Vigilanza da parte dell'amministrazione

L'Amministrazione Comunale si riserva di vigilare sull'esecuzione dei lavori secondo quanto previsto dal presente R.E.

Se le verifiche di controllo durante l'esecuzione delle opere accertassero la realizzazione di opere difformi dal progetto approvato, relativamente all'applicazione dei requisiti di bioecologicità, l'operatore sarà tenuto al pagamento degli oneri precedentemente scomputati, aumentati del doppio.

Art. 120– Certificato di qualità

Tale certificato deve essere rilasciato a fine lavori da un Consulente Bioedile, ingegnere o Architetto, iscritto nell'apposito Albo Speciale dei Consulenti Bioedili.

Nella certificazione, oltre alla verifica del rispetto dei requisiti scelti, dovrà essere effettuata una valutazione sulla qualità globale dell'opera realizzata.

Il certificato non esonera il titolare del permesso di costruire dalla verifica, da parte della Amministrazione, di quanto prescritto nel provvedimento abilitativo originario.

Tutte le domande vanno presentate in bollo solo se espressamente previsto dalla vigente normativa nazionale.

PIANO DEL COLORE

NORMATIVA DI ATTUAZIONE

SOMMARIO

ART. α - PIANO DEL COLORE E ALTRI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE	69
ART. β - CONTENUTI E SCOPI DEL PIANO DEL COLORE	69
ART. Γ - AUTORIZZAZIONE E COMUNICAZIONE: PROCEDURE E MODALITÀ	69
ART. δ - SOPRALLUOGO DEL RESPONSABILE DEL COLORE	70
ART. ε - PROPOSTE DEL CITTADINO	70
ART. Z - EDIFICI VINCOLATI.....	71
ART. H - SISTEMAZIONE IMPIANTI A VISTA	71
ART. Θ - PRESCRIZIONI DEL PIANO DEL COLORE	71
ART. I - RESTAURO E LA MANUTENZIONE DEI PIANI VERTICALI	71
ART. K - PARTE COERENTE: TETTO	72
- <i>Manto di copertura</i>	72
- <i>Antenne televisive</i>	72
- <i>Cornicioni e gronde</i>	72
- <i>Canali di gronda e pluviali</i>	72
ART. Λ - PARTE COERENTE: SUPERFICI DI FACCIATA	72
- <i>Intonaci</i>	73
- <i>Rivestimenti di facciata. Particolari architettonici</i>	73
- <i>Coloriture e tinteggiature</i>	74
ART. M - PARTE COERENTE: ELEMENTI DI FINITURA	74
- <i>Serramenti esterni ed interni</i>	74
- <i>Portoni</i>	75
- <i>Vetrine, portali, serrande</i>	75
- <i>Grate, ringhiere, cancelli, cancellate e ferri battuti</i>	75
ART. N - PARTE COERENTE: IMPIANTI TECNOLOGICI	76
- <i>Impianti tecnologici pubblici:</i>	76

- <i>Impianti tecnologici privati</i>	76
ART. Ξ - PARTE COERENTE: OGGETTI LEGATI A FUNZIONI DI TIPO COMMERCIALE O DI ARREDO URBANO	77
- <i>Insegne e targhe di denominazione privata</i>	77
- <i>Tende parasole</i>	77
- <i>Illuminazione privata a servizio dei negozi</i>	77
- <i>Toponomastica</i>	77
ART. O - FINE DEI LAVORI.....	77
ART. II - NORME TRANSITORIE	78

PIANO DEL COLORE
NORMATIVA DI ATTUAZIONE

Art. α - Piano del Colore e altri Strumenti di Pianificazione

La normativa del Piano del Colore è parte integrante del presente R.E. e vige nell'area perimetrata di cui si allega planimetria.

La normativa del Piano del Colore non è in contrasto con le norme tecniche degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi vigenti, approvati e/o adottati. Nel caso di discordanza tra le normative prevalgono quelle del Piano del Colore, in quanto costituisce uno strumento di pianificazione di dettaglio del più generale strumento P.R.G. e altri strumenti esecutivi.

Il Piano prevede l'indicazione della tavolozza dei colori possibili per la tinteggiatura degli edifici ricadenti nell'area della perimetrazione, consentendo altresì la possibilità di proporre altri colori su opportuna documentazione.

Le norme che seguono disciplinano gli interventi sugli intonaci, sulle coloriture, sugli elementi in vista delle facciate degli edifici ricadenti nel centro storico del Comune di Caivano e si riferiscono alle categorie indicate alle lettere a), b), c) dell'art. 31 della Legge n.°457/78 e pertanto soggetti ad autorizzazione ai sensi dell'art. 9 della Legge n.°10/77 e dell'art. 7 della Legge n.°94/82.

Sono soggetti ad autorizzazione anche gli interventi di manutenzione ordinaria nel caso operino sugli elementi a vista della facciata degli edifici.

Per gli edifici o le zone vincolate, ai sensi delle Leggi n.°1089/39 e n.°1497/39, l'autorizzazione del Sindaco è subordinata, per gli interventi previsti, al preventivo nulla osta degli organi preposti alla tutela.

Le tavole di analisi, quelle della proposta di progetto e la tavolozza dei colori di progetto, articolata in colori per gli intonaci, per il ferro e per il legno, fanno parte integrante della normativa del Piano del Colore del Comune di Caivano che ha come scopo la salvaguardia e la valorizzazione dei piani verticali del centro storico di Caivano e dei colori urbani di superficie.

Art. β - Contenuti e scopi del Piano del Colore

Il Piano del Colore ha come obiettivo la salvaguardia dei piani verticali del centro storico di Caivano, pertanto, oltre a regolamentare gli interventi di restauro di facciata, sia globale sia per *parti coerenti*, si propone di eliminare le cause del degrado attualmente esistente.

Il Comune di Caivano con l'approvazione del Piano del Colore dovrà promuovere:

- la divulgazione dei contenuti e degli aspetti del Piano con le relative procedure da seguire per la sua attuazione nei confronti di tutti i tecnici operanti sul territorio e dei proprietari coinvolti nelle aree di attuazione del Piano;

- la scelta del *Responsabile del Colore* all'interno dell'UTC per seguire tutte le pratiche e i rapporti tra pubblica amministrazione, proprietari, imprese di costruzioni e tecnici;

- l'istituzione di un contributo da assegnare in merito al restauro, risanamento conservativo sia globale, sia per *parti coerenti*, delle facciate, che l'Amministrazione comunale preciserà in futuro con apposito regolamento;

- un accordo programmatico fra l'Amministrazione comunale e gli uffici tecnici delle società di distribuzione dell'energia elettrica, dei servizi telefonici e telematici, del gas, dell'acqua potabile, che stabilisca le procedure operative per un riordino globale degli elementi in vista delle rispettive reti distributive;

- un progetto organico, su iniziativa dell'Amministrazione comunale, per il riordino della segnaletica stradale e per l'affissione.

Art. γ - Autorizzazione e comunicazione: procedure e modalità

Sono oggetto di autorizzazione gli interventi relativi a:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro, sostituzione, modificazione, nuova realizzazione di intonaci, colori di facciata, manti di copertura ed elementi architettonici-decorativi;
- oggetti legati a funzioni di tipo commerciale quali insegne, targhe, tende parasole, contenitori espositivi e distributivi;
- la tinteggiatura, sostituzione per parti o rifacimento totale degli infissi esterni ed interni, delle aperture esterne o delle parti metalliche esistenti quali inferriate, parapetti, canali di gronda e pluviali;
- la realizzazione o la sistemazione degli impianti tecnologici in facciata, quali cavi elettrici, telefonici, le tubazioni del gas e la sistemazione degli impianti solari e di pompe di calore destinati alla produzione di acqua e di aria, calda o fredda.

La domanda di autorizzazione dovrà essere indirizzata al Sindaco e all'attenzione del *Responsabile del Colore* e dovrà essere accompagnata da una relazione sintetica del tipo di intervento che si vuole effettuare, che contenga:

- l'individuazione urbanistica e indicazione del fabbricato oggetto dell'intervento;
- un numero di foto a colori sufficiente a comprendere la situazione dell'edificio, oggetto della domanda, e del suo immediato intorno;
- il nome della ditta esecutrice dei lavori che dovrà sottoscrivere dichiarazione contenente garanzie sulla qualità e la rispondenza alle presenti norme dei materiali da impiegarsi e relative tecniche di messa in opera;
- il rilievo della facciata del fabbricato oggetto di intervento inserito nella cortina edilizia di cui fa parte (con la rappresentazione almeno delle facciate immediatamente precedente e successiva);
- il progetto dell'intervento che contenga il modello di colorazione del prospetto con l'indicazione dei codici colore tratti dalla tavolozza di progetto, in scala adeguata (minimo 1/100). Per le vetrine, le insegne e le tende è richiesta un'adeguata documentazione grafica che illustri nel dettaglio il prospetto a scala 1/50, 1/20 e i relativi particolari;
- una relazione tecnico-illustrativa che descriva l'intervento progettuale con particolare riferimento a tutti gli *elementi* costituenti la *Parte Coerente* e alle tecniche di lavorazione delle finiture superficiali delle pitture.

Sono oggetto di comunicazione gli interventi relativi a:

- impianti tecnologici privati quali campanelli, citofoni, videocitofoni, antenne televisive, buca per le lettere.

In tale comunicazione devono essere indicati i materiali che verranno utilizzati.

Art. 8 - Sopralluogo del Responsabile del Colore

In base alla domanda di autorizzazione, il *Responsabile del Colore* dell'UTC potrà effettuare un sopralluogo per rilevare tracce di colorazioni esistenti, dovrà poi concordare un sopralluogo con il proprietario, o di chi ne ha titolo, e con il tecnico di parte per una campionatura del colore sulla facciata in posizione opportuna per valutarne la validità, visionata la stessa stilerà un verbale di sopralluogo firmato anche dal proprietario e dal tecnico in cui si attesti la corrispondenza con la tavolozza dei colori di progetto e con il dettato normativo del Piano del Colore e approverà definitivamente il progetto cromatico, potrà inoltre, durante il corso dei lavori svolgere dei controlli per verificare la rispondenza degli stessi alle scelte concordate.

Art. 9 - Proposte del cittadino

Il progetto di ripristino e di colorazione della facciata può essere proposto anche dal cittadino, motivando e documentando le scelte in base a documenti storicamente probanti, proponendo eventualmente nuovi modelli di cromatismi che non si ritrovino direttamente riportati nella tavolozza dei colori di progetto.

Art. ζ - Edifici vincolati

Il progetto di colorazione di un edificio, vincolato dalla Soprintendenza ai Monumenti, comprenderà la colorazione almeno di due edifici precedenti e successivi e dovrà ottenere anche il nulla osta preventivo della suddetta Soprintendenza.

Art. η - Sistemazione impianti a vista

È fatto obbligo, procedendo alla tinteggiatura dell'edificio, di dare idonea sistemazione alle canalizzazioni o impianti eventualmente presenti in facciata; rimuovendo tutte quelle parti di impianti non più in uso, comprese le vecchie mensole o staffe delle linee elettriche o telefoniche.

È fatto divieto di posare lungo il prospetto principale tubazioni di distribuzione idrica, gas, aerazione o smaltimento fumi (salvo diversa prescrizione derivante da normative di sicurezza).

Art. θ - Prescrizioni del Piano del Colore

Il Piano del Colore prescrive relativamente agli intonaci:

- l'uso delle calce aeree per tutti gli interventi in cui è necessario procedere alla sostituzione totale o parziale dell'intonaco;
- l'impiego di intonaci cementizi solo nei casi in cui ci si trovi in presenza di rivestimenti esterni analoghi, che richiedono la sostituzione delle sole parti degradate e su edifici di recente costruzione;
- di stendere l'intonaco esclusivamente nei periodi dell'anno che consentono una buona e graduale asciugatura ovvero primavera e autunno.

È indispensabile prima di procedere alla tinteggiatura degli edifici consolidare o ricostruire quelle parti di intonaco quali cornici o lesene, che risultino deteriorate.

Riguardo alle pitture, si esclude l'uso di colori sintetici e si prescrive invece:

- l'uso di pitture a base di calce o silicati per tutti gli edifici che oltre a presentare tracce complete o parziali di colorazioni originarie, presentano facciate con pregevoli caratteristiche architettoniche, e per tutti quegli edifici privi di alcuna traccia per i quali sia proponibile una soluzione cromatica della tipologia analoga;
- l'uso di pitture a calce o silicati in alternativa negli interventi di recupero e di manutenzione.
- di pitturare esclusivamente nei periodi dell'anno che consentano una buona presa sul supporto e una graduale asciugatura con un buon assorbimento ovvero primavera e autunno.

Art. ι - Restauro e la manutenzione dei piani verticali

La presente normativa classifica gli edifici in *Parti Coerenti* e queste ultime a loro volta in *elementi* costituenti. Attraverso questa schematizzazione organizza gli articoli seguenti, con l'intento che, per ogni intervento relativo ad una *Parte Coerente*, tutti gli elementi che la compongono debbano essere presi in considerazione globalmente. Pertanto, nel caso di richiesta di restauro globale di facciata o di sostituzione di un singolo oggetto o progettazione ex novo, tutti gli elementi non coerenti della stessa *Parte Coerente* dovranno essere rimossi.

Per il restauro e la manutenzione delle facciate del centro storico devono essere indicati, nei grafici di progetto e nella relazione illustrativa che accompagna il progetto cromatico, per ogni singolo *elemento*, così come individuato nelle presente normativa, forme, materiali e colori.

Le Parti Coerenti risultano così classificate:

- Tetto
- Superfici di facciata
- Elementi di finitura
- Impianti tecnologici
- Oggetti legati a funzioni di tipo commerciale o di arredo

Art. κ - Parte Coerente: Tetto

Gli elementi che costituiscono il tetto vengono individuati in:

- Manto di copertura del tetto
- Antenne televisive
- Cornicioni e gronde
- Canali di gronda e pluviali

- Manto di copertura

Per tutti gli edifici del centro storico il rifacimento del manto di copertura dovrà riproporre la tipologia del manto di copertura esistente evitando tassativamente l'uso di tegole cementizie, lastre ondulate di fibro cemento e qualsiasi altro materiale non esistente all'epoca di costruzione dell'edificio.

- Antenne televisive

È vietata l'installazione di antenne televisive su balconi o terrazze prospettanti sulle strade pubbliche ricadenti all'interno della perimetrazione di cui al presente Piano del Colore. È obbligatoria l'installazione dell'antenna televisiva sulla falda interna, quindi non sulla falda prospiciente la pubblica via. Nel caso di ristrutturazione del fabbricato e di manutenzione straordinaria del tetto è obbligatoria la centralizzazione delle antenne televisive.

- Cornicioni e gronde

Per gli aggetti di gronda è escluso, in modo categorico, l'uso di elementi costruttivi non tradizionali come:

- canaloni in cemento armato per la raccolta delle acque;
- travetti di cemento precompresso passanti all'esterno;
- legname perlinato o tavolato tradizionale;
- tavelloni forati o solettine di cemento armato se non opportunamente sagomati e intonacati.

Inoltre le mensole, i beccatelli e le cornici di gronda in materiale lapideo devono essere sempre restaurati; è ammessa la sostituzione parziale, solo in casi eccezionali debitamente documentati ed autorizzati, con nuovi elementi simili per forma, materiale e colorazione.

Le cornici modanate in intonaco devono essere consolidate e le eventuali parti mancanti devono essere ricostruite con malta analoga a quella esistente per ingredienti, composizione e cromatismo servendosi di un apposita dima con profilo coniugato del tutto uguale a quello esistente, nel caso in cui presentino particolari caratteristiche decorative.

- Canali di gronda e pluviali

I canali di gronda e i pluviali devono essere realizzati in rame o in lamiera zincata verniciata nei colori previsti nella tavolozza dei ferri.

I canali ed i pluviali devono avere uno sviluppo circolare, consono alle tradizioni del luogo. Il posizionamento dovrà essere oggetto di particolare studio in relazione all'importanza dell'edificio, ed in ogni caso alla partitura compositiva della facciata.

I pluviali non devono essere posizionati al centro della facciata se non per comprovate esigenze funzionali, e comunque non devono occludere alla vista particolari architettonici e decorativi; in presenza degli aggetti delle cornici orizzontali devono rispettarne l'integrità, sagomandosi in andamento curvilineo e conservando comunque la verticalità.

Art. λ - Parte Coerente: Superfici di facciata

Gli elementi della superfici di facciata risultano così individuati:

- Intonaci

- Rivestimenti di facciata. Particolari architettonici
- Tinteggiature. Decorazioni pittoriche

-Intonaci

L'intervento di risanamento degli intonaci di facciata dovrà privilegiare la conservazione mediante pulitura e consolidamento degli intonaci storici esistenti a base di malta di calce.

La natura delle strutture del centro storico impone che gli intonaci di rappezzatura o di rifacimento siano ricchi di calce; d'altra parte si è riscontrato che tutti quei fenomeni di degrado degli intonaci, attribuibili all'azione degli agenti atmosferici e all'umidità ascendente dal terreno, sono anche determinati, e quindi in parte eliminabili, da un'errata tecnica di preparazione dell'impasto, relativamente al dosaggio delle percentuali di legante e inerte, nonché alla scorretta messa in opera della malta dell'intonaco stesso.

Le differenti composizioni granulometriche implicano conseguenze sull'intonaco finito; infatti una malta ricca di calce tende a ritirarsi producendo cavillature sulla superficie, mentre un'eccessiva presenza di sabbia determina il deposito sulla superficie stessa di granuli, i quali, una volta completato il processo di essiccamento, tendono a distaccarsi.

Per quanto riguarda la stesura degli intonaci, uno degli inconvenienti maggiori è senz'altro dovuto alle condizioni climatiche. La soluzione a questo tipo di inconveniente consiste semplicemente nell'applicare gli intonaci e i relativi pitture nei periodi dell'anno che consentano un'asciugatura graduale, ovvero primavera e autunno.

Per verificare invece la giusta proporzione tra calce e inerte ci sono alcuni accorgimenti di pratica applicazione, come quello di far scorrere la cazzuola sull'impasto: impronte lisce implicano malte ricche di legante (malta grassa); al contrario una superficie granulosa denuncia inerte in eccesso (malta magra).

La corretta composizione dell'impasto può essere giudicata anche lasciandolo sedimentare per qualche tempo: la malta grassa evidenzia screpolature e fessurazioni, quella magra perde di coesione depositando in superficie un velo d'acqua.

Le eventuali integrazioni dovranno essere realizzate con materiali, granulometrie e tecniche analoghe a quelle originali da conservare. Nel caso di rifacimento totale o parziale degli intonaci è vietato l'uso di malta cementizia e di malta a base di calce idraulica artificiale. È inoltre vietata la realizzazione di intonaci o rivestimenti plastici di qualsiasi genere.

È obbligatorio l'impiego di malta per intonaco composta da leganti tradizionali (calce idraulica naturale e grassello di calce) e sabbia.

Nel caso di rifacimento degli intonaci, l'intervento dovrà riguardare i fronti unitari di facciata sulla pubblica via, anche se di proprietà diversa, ed estendersi fino alle facciate interne delle corti. È vietato lasciare a vista i nuovi intonaci, senza pitturarli. È prescritta la conservazione di tutti gli elementi di composizione della facciata (modanature, fasce marcapiano, bugnati, paraste, ecc.). Al piano terra, è possibile, in presenza di umidità di risalita, l'uso di intonaci aeranti di malta idraulica naturale, mentre è vietato l'uso di intonaci, sia pur aeranti, a base di cemento. L'intervento di risanamento e di rifacimento degli intonaci dovrà avere cura di recuperare e di evidenziare i vecchi numeri civici, le targhe stradali, le lapidi commemorative ed indicative, le edicole votive, i ferri battuti e qualsiasi altro particolare che costituisca documento dell'evoluzione storica dell'edificio e dell'insediamento urbano.

- Rivestimenti di facciata. Particolari architettonici

Nel restauro di facciata si prescrive di evidenziare e restaurare gli elementi decorativi e i particolari architettonici in materiale lapideo o d'argilla in origine a vista, come cornici lisce o modanate, fasce marcapiano, lesene e capitelli, stipiti e frontespizi delle aperture, mensole dei balconi, bugnati ecc., e le decorazioni plastiche a carattere religioso o profano sia emergenti dalla facciata sia alloggiate in nicchie o edicole.

Per le parti lapidee a vista è consentito il consolidamento, l'eventuale tassellatura e sostituzione per parti.

In casi eccezionali, e comunque per particolari architettonici non di grande pregio artistico, è prevista, previa specifica autorizzazione, l'integrazione di lacune parziali a mezzo di stucco di calce di polvere di marmo.

In ogni caso è basilare riproporre il cromatismo e la patina delle parti lapidee originali.

È vietata la copertura con pitture a base di quarzo color cemento, che imitano la pietra.

Nel restauro di facciata è consentita l'apposizione di soglie e davanzali in basaltina o trachite vesuviana; le copertine a protezione di parti aggettanti delle facciate possono essere in lavagna nera sottile, o piombo, o rame.

- Coloriture e tinteggiature

Tutti i prospetti intonacati degli edifici, compresi quelli interni e quelli emergenti dalle coperture, e le canne fumarie intonacate, vanno pitturati.

La tinteggiatura negli edifici storici dovrà essere eseguita esclusivamente con tecniche tradizionali. In particolare sono consigliate le tecniche ad affresco a calce o a base di silicati, purché stesa a velatura non coprente.

È categoricamente vietato l'uso delle pitture lavabili, ancorché traspiranti e di pitture plastiche (graffiati in genere).

Il colore da impiegarsi viene scelto in relazione alle tracce ritrovate sulle facciate, pertanto, si dovrà provvedere ad una documentazione comprovante la tinteggiatura dell'impianto attuale valutando al contempo l'inserimento dell'edificio nel contesto ambientale e degli edifici contigui.

In linea generale tutti i progetti di restauro e ripristino di facciata dovranno prevedere la diversificazione cromatica per gli elementi architettonici-decorativi e tecnologici (lesene, cornici, cornicioni, davanzali, marciapiedi, infissi, inferriate, rivestimenti del piano terra tipo intonaco bugnato, canali di gronda e pluviali ecc.).

Quando ci si trova in un fronte edilizio frazionato dalla proprietà, ma chiaramente individuabile nei suoi caratteri compositivi unitari, questo va reso leggibile attraverso una colorazione unica che ricomponesse in prospetto l'unità tipologica-cromatica pur sussistendo una diversità di proprietà.

Art. 11 - Parte Coerente: Elementi di finitura

Gli elementi di finitura risultano così articolati:

- Serramenti esterni ed interni del tipo balconi e finestre
- Portoni e vetrine
- Grate, ringhiere, cancelli, cancellate e ferri battuti.

- Serramenti esterni ed interni

Nel caso di rifacimento dei balconi e delle finestre, dovrà essere conservata la tipologia, e quindi la forma e la metrica.

È vietato l'uso di persiane del tipo avvolgibile, di qualsiasi natura e materiale.

I serramenti esterni dovranno essere dipinti con smalti satinati e la colorazione dedotta dalle tracce originali; in mancanza di queste si dovrà procedere alla scelta dei colori tradizionali rilevati, come illustrato nella tavolozza dei colori di progetto dei legni.

In tutti i casi la colorazione degli infissi dovrà armonizzarsi con la tinteggiatura della facciata e con il modello cromatico proposto nel Piano del Colore come abbinamento tra le tavolozze dei legni e degli intonaci.

È inoltre obbligatorio che tutti gli infissi esterni della stessa unità edilizia abbiano la medesima tonalità, saturazione e luminosità.

È vietato l'uso di doppie finestre, perché, una volta poste in opera a filo di facciata esterna, alterano il rapporto dei pieni e dei vuoti della facciata.

In alternativa si possono revisionare gli infissi con l'installazione di vetro camera, per migliorare l'isolamento termo-acustico dell'edificio.

Gli infissi interni di oscuramento (scuri) dovranno essere normalmente in materiale ligneo del tipo a telaio a due battenti e dovranno essere trattati con la stessa finitura superficiale (smalti coprenti satinati) del serramento esterno. Non è ammesso il legno naturale con verniciatura trasparente. Sono comunque esclusi i cristalli a specchio, e i cristalli colorati, ad eccezione dei vetri colorati e delle vetrate al piombo quando se ne documenta la preesistenza e la coerenza con le scelte architettoniche complessive dell'edificio, e le suddivisioni delle luci del tipo inglese.

- Portoni

Per i portoni dovrà essere salvaguardata l'immagine per forma, dimensioni e struttura del materiale, che è sempre il legno o il ferro battuto.

Perciò in caso di porte e portoni in legno o ferro battuto ben conservati è consentita la sola manutenzione. Nel caso invece di portoni in legno o ferro battuto estremamente degradati dovrà essere prevista la sostituzione con uno simile.

La colorazione dei portoni, fermo restando il concetto di recupero del colore originale e di integrazione cromatica della intera facciata, può diversificarsi da quella dei balconi e delle finestre dei piani superiori, può essere ammessa la presenza del legno a vista dei portoni, purché adeguatamente documentato, evitando tassativamente i trattamenti con vernici trasparenti ma optando per trattamenti non filmogeni o per altri trattamenti di cui se ne può proporre campionatura in sede di sopralluogo del *Responsabile del Colore*.

In ogni caso, in presenza di interventi di restauro di facciata, dovranno essere rimossi i portoni esterni realizzati recentemente in leghe leggere o tubolari di ferro e quant'altro risulti non coerente per forma e materiale rispetto al complesso dell'edificio.

Vanno mantenute e non innovate tutte le strutture a corredo del funzionamento del portone (serramenti, pezzi speciali, parti di muro di alloggiamento del portone, rosoni di fermo etc.).

- Vettrine, portali, serrande

È tollerata, se regolarmente autorizzata, la presenza di serrande, purché arretrate rispetto al filo della facciata mentre non ne è ammessa l'installazione ex novo. Esse sono consentite solo se contenute all'interno della bucatina architettonica.

Pertanto, nel caso di restauro globale di facciata, si dovrà procedere alla rimozione delle serrande aggettanti rispetto al filo esterno della facciata, come nel caso di rinnovo del singolo negozio.

Sono obbligatoriamente da conservare i portali preesistenti a cornice di ogni bucatina architettonica, come sono da conservare le insegne storiche ancora esistenti.

Le nuove vetrine potranno anche essere in ferro e vetro di sicurezza a piena luce e non potranno sporgere dal filo del piano verticale esterno della facciata.

Si dovranno impiegare materiali consoni all'immagine storica, come precedentemente descritto per gli infissi esterni.

- Grate, ringhiere, cancelli, cancellate e ferri battuti.

Particolare attenzione dovrà rivolgersi alla salvaguardia dei ferri delle facciate poiché sono elementi fondamentali dell'immagine dell'edificio.

È fatto divieto assoluto quindi di rimuovere grate di finestre, ringhiere, cancelli e cancellate, rostre di sopraluci e piccoli elementi di arredo come ferma imposte, anelli, porta stendardi ecc., per i quali di norma è consentita la sola manutenzione.

È prevista, in caso di documentato degrado, la sostituzione delle parti.

La colorazione di tutti questi elementi in ferro, di norma, dovrà essere naturale e potrà prevedere solamente una verniciatura opaca di protezione, oppure potrà attenersi alla tavolozza dei colori di progetto dei ferri.

La colorazione dovrà essere comunque congruente con il modello cromatico dell'edificio.

Art. v - Parte Coerente: Impianti tecnologici

Gli impianti tecnologici vengono suddivisi in:

- *pubblici*: si fa riferimento ai cavi relativi alla rete elettrica e telefonica e alle tubazioni della rete del gas e dell'acqua;

- *privati*: si intendono i campanelli, i citofoni, i video citofoni, la buca delle lettere e le cassette postali, gli impianti di refrigerazione e quant'altro di utilità privata, comprese le antenne televisive, i pannelli solari e le pompe di calore.

- Impianti tecnologici pubblici:

L'amministrazione comunale stabilirà con gli uffici tecnici, delle società elettriche, telefoniche, dell'acquedotto e del gas il riordino globale delle reti di distribuzione, concordando metodi operativi e avendo come base i criteri guida sotto esposti.

Nel caso di restauro di facciate è tassativo riordinare in modo organico i cavi della rete elettrica e telefonica attualmente riuniti in modo disorganico nel prospetto principale, in modo da rendere pienamente leggibile l'impianto architettonico e nel contempo occultare il più possibile alla vista la presenza dei cavi.

Le tubazioni del gas non possono essere installate a vista sul prospetto. Devono trovare alloggiamento, per quanto possibile, sulle facciate interne, nascoste alla vista dalla pubblica via.

Per gli edifici, pur prospettanti sulla pubblica via, in casi veramente eccezionali, previa specifica autorizzazione, possono essere installate tubazioni sulla facciata principale; in questo caso estremo, le tubazioni dovranno essere ordinatamente allineate in una delle estremità del prospetto e convenientemente dipinte dello stesso colore.

Non è assolutamente possibile l'installazione in facciata del contatore del gas. Questo dovrà trovare alloggiamento, al limite, in un apposito luogo all'interno dell'edificio con aerazione esterna.

Le condutture dell'acqua non possono essere posizionate in facciata e il contatore principale deve trovare alloggiamento in un apposito luogo all'interno dell'edificio.

Su altri edifici prospettanti sulla pubblica via, se ciò non fosse motivatamente possibile, è consentibile l'installazione in facciata, a filo, in un'apposita nicchia allineata con quella del gas e opportunamente occultata da una chiusura, nicchia che deve essere dipinta dello stesso colore della facciata o della zoccolatura a seconda della posizione.

- Impianti tecnologici privati

Tutte le installazioni di impianti tecnologici privati devono rispettare l'ordito architettonico della facciata.

L'apposizione di campanelli, citofoni e videocitofoni deve avvenire preferibilmente ai lati del vano portone, ma non sui piedritti lapidei. Non sono ammessi singoli campanelli. Pertanto nel caso di più appartamenti i campanelli dovranno essere ordinati in un'unica pulsantiera. Questi non devono essere collocati a rilievo, ma unicamente a filo facciata.

Le cassette postali non possono essere installate esternamente, ma devono trovare collocazione nell'androne.

È infine vietata l'installazione di gruppi di refrigerazione e qualunque altro impianto tecnologico in facciata o sui balconi prospettanti la pubblica via.

Sono tollerati, sono nel caso che essi siano adeguatamente mimetizzati, quando l'immagine storica lo permette, nei portoni, nelle finestre e nelle vetrine ed in ogni caso l'ingombro dell'apparecchiatura dovrà essere collocato all'interno e non all'esterno del muro.

Sono altresì vietate sulla facciata prospiciente la pubblica via, prese d'aria per i camini o caldaie, nonché fori per l'esalazione dei fumi e i fili a vista della rete televisiva.

Art. 5 - Parte Coerente: Oggetti legati a funzioni di tipo commerciale o di arredo urbano

Nel progetto di restauro o di rifacimento particolare attenzione dovrà essere rivolta ai seguenti elementi:

- Insegne e targhe di denominazione privata
- Tende parasole
- Illuminazione privata a servizio dei negozi
- Toponomastica

- Insegne e targhe di denominazione privata

Le insegne relative agli esercizi di valore storico ambientale devono essere conservate.

È vietato, per i negozi che si ristruttureranno, l'uso di insegne a bandiera.

Negli esercizi soggetti a nuova sistemazione, le insegne, sia luminose che non luminose, dovranno essere, rispetto al piano di facciata, collocate all'interno dei vani d'ingresso o delle vetrine.

L'insegna dovrà contenere solo il nome dell'esercizio commerciale senza pubblicità per marchi o prodotti. È preferibile che le insegne siano illuminate indirettamente. Eventuali insegne luminose non dovranno comunque essere del tipo a intermittenza o a variazione di colore.

- Tende parasole

L'apposizione di tende parasole dovrà avere come quadro di riferimento globale l'assetto dell'intero edificio in cui esse si inseriscono, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche decorative dell'immobile. Pertanto, le tende parasole potranno essere collocate previa autorizzazione comunale, solamente al piano terra e a servizio esclusivo dei negozi.

Dovranno essere del tipo a braccio estensibile che non implicino appoggi e chiusure laterali; non è consentito quindi l'uso di tende di tipo a pagoda o a cappottina.

L'aggetto massimo consentito non deve arrecare danno o impedimento al traffico pedonale e veicolare; inoltre le stesse saranno alloggiate all'interno del vano di apertura della vetrina in modo da non disturbare l'immagine architettonica dell'edificio.

È vietato l'uso di tende diverse sul prospetto dello stesso edificio.

- Illuminazione privata a servizio dei negozi

L'apposizione di corpi illuminanti per meglio definire l'immagine dei negozi è possibile con:

- un'illuminazione radente con i corpi illuminanti posti sul piano orizzontale del marciapiedi;
- un'illuminazione con corpi illuminanti che siano contenuti all'interno della bucatina architettonica e non in vista;
- è escluso tassativamente l'utilizzo di lampade ai vapori di mercurio.

- Toponomastica

Le targhe toponomastiche dovranno essere realizzate in lastre di marmo bianco di forma rettangolare. Le scritte di denominazione saranno incise in lettere a stampatello e dovranno essere colorate in nero.

I numeri civici dovranno essere ancora in marmo con cifre incise sempre in nero. Non dovranno essere posizionati sugli stipiti ma, di norma, sulla sinistra del portone di ingresso.

Art. 6 - Fine dei lavori

Alla fine dei lavori è d'obbligo che gli intestatari dell'autorizzazione o comunicazione inviare dichiarazione di fine lavori con un' idonea documentazione fotografica.

Il *Responsabile del Colore* una volta accertata la buona riuscita dei lavori rilascia il certificato di congruità al Piano del Colore.

Le ditte esecutrici dei lavori che avranno eseguito a regola d'arte i lavori saranno inserite nell'elenco delle ditte di fiducia dell'amministrazione.

A giudizio inoppugnabile del Sindaco o di un suo delegato, sentito il parere della Commissione Edilizia Integrata, i lavori male eseguiti o difformi alle prescrizioni e dal progetto cromatico proposto e autorizzato, dovranno essere rifatti entro un congruo termine a spese del proprietario.

Decorso inutilmente il termine stabilito, il Sindaco ordina il rifacimento, ad altra ditta di fiducia, che verrà eseguito a spese del proprietario.

Inoltre il Sindaco, qualora gli elementi già esistenti (decorativi, tecnologici, architettonici e gli oggetti legati a funzioni di tipo commerciale o di arredo) presentino un aspetto degradato e comunque non decoroso, ne ordina il ripristino, da eseguirsi secondo la normativa del presente regolamento, fissando un congruo termine per l'esecuzione ed applicando le sanzioni previste dalla legislazione vigente.

Art. π - Norme transitorie

Tutti gli elementi di facciata, architettonici, decorativi, tecnologici e gli oggetti legati a funzioni di tipo commerciale e di arredo, con l'entrata in vigore del presente regolamento verranno tollerati, anche se incongrui, purché a suo tempo regolarmente autorizzati, per un massimo di anni tre.

Questi elementi saranno sottoposti a revisione, applicando i criteri normativi del presente regolamento, ogni qualvolta venga presentata domanda per il restauro o la manutenzione globale di facciata o semplicemente per il rinnovo dell'elemento in questione, nel qual caso saranno oggetto di revisione tutti gli elementi relativi alle *Parti Coerenti*.