



Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC)

Legge Regionale n. 16 del 2004 e s.m.i.

# **Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale**



COMUNE DI POSITANO  
Via Marconi, 111 – Positano (SA)  
Tel. (+39) 089 8122511  
Fax (+39) 089 811122

**Il Sindaco**

Michele DE LUCIA

**Il Segretario**

Dott. Pasquale MARRAZZO

**Il Responsabile del Settore Urbanistica**

Ing. Raffaele FATA

**GRUPPO DI LAVORO**

**Progettisti**

Architetto Antonio OLIVIERO

**Contributi Specialistici**

 INTEGRATED SYSTEMS OF DEVELOPMENT  
**AMBITUR**  
Ingegnere Giacomo CARISTI



## Sommario

<b>Titolo I – Disposizioni generali.....</b>	<b>7</b>
CAPO I – NATURA, OGGETTO E CONTENUTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO .....	8
ART. 1. OGGETTO E CONTENUTO DEL REGOLAMENTO .....	8
ART. 2. DISPOSIZIONI NAZIONALI E REGIONALI VIGENTI.....	8
ART. 3. ADEGUAMENTO DEL REGOLAMENTO ALLE NUOVE DISPOSIZIONI NAZIONALI E REGIONALI .....	8
ART. 4. CONTENUTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO .....	8
CAPO II – COMMISSIONI CONSULTIVE.....	10
ART. 5. COMMISSIONI CONSULTIVE DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE .....	10
ART. 6. COMMISSIONE LOCALE PER IL PAESAGGIO .....	10
ART. 7. PROGETTI SOGGETTI ALL'AUTORIZZAZIONE DI CUI AGLI ARTT. 146, 147 E 159 DEL D.LGS. 42/2004.....	11
ART. 8. PROGETTI NON SOGGETTI ALL'AUTORIZZAZIONE DI CUI AGLI ARTT. 146, 147 E 159 DEL D.LGS. 42/2004.....	12
ART. 9. ORDINE DEL GIORNO DEI LAVORI.....	12
CAPO III – ORGANI DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE .....	13
ART. 10. SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA (SUE) .....	13
ART. 11. SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE (SUAP).....	13
<b>Titolo II – Disciplina amministrativa per gli interventi edilizi .....</b>	<b>15</b>
CAPO I - PROVVEDIMENTI ABILITATIVI .....	16
ART. 12. SOGGETTO COMPETENTE ALLA GESTIONE DEGLI ATTI AFFERENTI ALLE PROCEDURE EDILIZIE .....	16
ART. 13. ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA.....	16
ART. 14. TITOLI ABILITANTI ALL'ESECUZIONE DI OPERE EDILIZIE.....	17
ART. 15. ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ ED ALTRE FORME DI SANATORIA.....	18
ART. 16. ATTIVITÀ ED INTERVENTI DA ESEGUIRSI CON PROCEDURA DI URGENZA .....	18
ART. 17. DISCIPLINA AUTORIZZATIVA PER ATTIVITÀ PROVVISORIE O CONTINUATIVE .....	19
ART. 18. AUTORIZZAZIONE AMMINISTRATIVA .....	20
CAPO II – DISCIPLINA DEI TITOLI ABILITATIVI .....	21
ART. 19. SOGGETTI AVENTI DIRITTO A RICHIEDERE IL TITOLO ABILITATIVO.....	21
ART. 20. VOLTURAZIONE DEI TITOLI ABILITATIVI .....	22
ART. 21. PROCEDIMENTO PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE .....	22
ART. 22. DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE AL PERMESSO DI COSTRUIRE .....	23
ART. 23. PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA AGLI STRUMENTI URBANISTICI .....	24
ART. 24. TERMINI DI DECADENZA, VARIANTI E PROROGHE AL PERMESSO DI COSTRUIRE.....	25
ART. 25. CONTRIBUTO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE .....	25
ART. 26. DISCIPLINA DELLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ (DIA) .....	25
ART. 27. DISCIPLINA DELLA SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ (SCIA) E DELLA COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI (CIL) .....	26
ART. 28. DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLA DIA, ALLA SCIA E ALLA CIL.....	27
ART. 29. CONTROLLO SULLE OPERE SOGGETTE A DIA, SCIA E CIL .....	28
ART. 30. ELABORATI GRAFICI ALLEGATI AI TITOLI ABILITATIVI .....	28
ART. 31. COMUNICAZIONE DELL'INIZIO DEI LAVORI SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUIRE O DIA .....	29
ART. 32. ADEMPIMENTI NELLA FASE CONCLUSIVA DEI LAVORI.....	30
CAPO III – AGIBILITÀ DELLE COSTRUZIONI .....	31
ART. 33. CERTIFICATO DI AGIBILITÀ.....	31
ART. 34. PROCEDIMENTO DI RILASCIO DEL CERTIFICATO DI AGIBILITÀ E DOCUMENTAZIONE OBBLIGATORIA .....	31
ART. 35. SALUBRITÀ DELLE COSTRUZIONI .....	32
ART. 36. DOMANDE PER IMMOBILI OGGETTO DI CONDONO EDILIZIO.....	32
ART. 37. CERTIFICAZIONE PER GLI IMMOBILI DI VECCHIA COSTRUZIONE .....	33
ART. 38. DEFINIZIONE DI ALLOGGIO INABITABILE/INAGIBILE.....	33
CAPO IV – CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA .....	34
ART. 39. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (C.D.U.).....	34
<b>Titolo III – Definizioni .....</b>	<b>35</b>
CAPO I - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI .....	36
ART. 40. INTERVENTI EDILIZI.....	36
ART. 41. MANUTENZIONE ORDINARIA .....	36
ART. 42. MANUTENZIONE STRAORDINARIA .....	37
ART. 43. RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO .....	38
ART. 44. RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA .....	39



ART. 45. NUOVA COSTRUZIONE .....	39
ART. 46. RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA.....	40
ART. 47. DEMOLIZIONE .....	40
ART. 48. ADEGUAMENTO FUNZIONALE .....	41
ART. 49. SISTEMAZIONE DELLE AREE SCOPERTE DI PERTINENZA DEGLI EDIFICI .....	41
CAPO II – DEFINIZIONI GENERALI DEGLI EDIFICI.....	43
ART. 50. FABBRICATO O EDIFICIO .....	43
ART. 51. UNITÀ IMMOBILIARE .....	43
ART. 52. LOCALE O VANO .....	43
ART. 53. ALLOGGIO.....	43
ART. 54. PIANO SOTTOTETTO ABITABILE O UTILIZZABILE.....	43
ART. 55. PIANO INTERRATO E PIANO SEMINTERRATO .....	44
ART. 56. VOLUMI TECNICI.....	44
ART. 57. SOPPALCHI.....	44
ART. 58. SPAZI INTERNI AGLI EDIFICI .....	45
ART. 59. CORTILI .....	45
ART. 60. CHIOSTRINE.....	45
ART. 61. CAVEDI.....	46
ART. 62. INTERCAPEDINI E GRIGLIE DI AERAZIONE .....	46
ART. 63. PORTICATI.....	46
CAPO III - PARAMETRI ED INDICI EDILIZI ED URBANISTICI.....	48
ART. 64. SUPERFICIE TERRITORIALE (ST) .....	48
ART. 65. SUPERFICIE FONDIARIA (SF).....	48
ART. 66. SUPERFICIE UTILE LORDA (SUL) .....	48
ART. 67. SUPERFICIE COMPLESSIVA (SC) .....	48
ART. 68. SUPERFICIE UTILE NETTA DELLA COSTRUZIONE (SUN).....	49
ART. 69. SUPERFICIE COPERTA DELLA COSTRUZIONE (Sc) .....	49
ART. 70. VOLUME (V) E INDICE CAPITARIO (Ic).....	49
ART. 71. RAPPORTO DI COPERTURA (Rc) .....	49
ART. 72. INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE (Ut) .....	49
ART. 73. INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (Uf).....	49
ART. 74. INDICE DI DENSITÀ EDILIZIA TERRITORIALE (It) .....	50
ART. 75. INDICE DI DENSITÀ EDILIZIA FONDIARIA (If) .....	50
ART. 76. ALTEZZA DEI FRONTI DELLA COSTRUZIONE (Hf).....	50
ART. 77. ALTEZZA DELLA COSTRUZIONE (H).....	50
ART. 78. NUMERO DEI PIANI DELLA COSTRUZIONE (Np).....	50
ART. 79. DISTANZA TRA LE COSTRUZIONI (D), DELLA COSTRUZIONE DAL CONFINO (Dc), DELLA COSTRUZIONE DAL CIGLIO O CONFINO STRADALE (Ds).....	51
<b>Titolo IV – Inserimento ambientale e requisiti delle costruzioni.....</b>	<b>52</b>
CAPO I – NORME DI CARATTERE GENERALE .....	53
ART. 80. EDIFICI ESISTENTI .....	53
ART. 81. DISTANZE MINIME TRA EDIFICI .....	53
ART. 82. DISTANZE MINIME DAI CONFINI .....	54
ART. 83. DISTANZE MINIME DALLE STRADE .....	54
ART. 84. ALLINEAMENTI.....	55
ART. 85. RISPETTO DEI DIRITTI DI TERZI .....	55
ART. 86. RICOSTRUZIONE DI EDIFICI CROLLATI IN TUTTO O IN PARTE IN SEGUITO AD EVENTI ACCIDENTALI .....	55
ART. 87. INTERVENTI URGENTI.....	56
ART. 88. IMMOBILI NOTIFICATI AI SENSI DEL D.LGS. 42/2004.....	56
CAPO II – REQUISITI GENERALI DELLE COSTRUZIONI .....	57
ART. 89. AMBITO DI APPLICAZIONE.....	57
ART. 90. REQUISITI DELLE COSTRUZIONI .....	57
ART. 91. DECORO E MANUTENZIONE DELLE COSTRUZIONI E DELLE AREE PRIVATE.....	58
ART. 92. SALUBRITÀ DEL TERRENO E DELLA COSTRUZIONE .....	58
ART. 93. MATERIALI DA COSTRUZIONE ECOSOSTENIBILI .....	59
ART. 94. RISCALDAMENTO DEGLI EDIFICI.....	59
ART. 95. CAMINI E CANNE FUMARIE.....	59



ART. 96. APPARECCHI A FIAMMA LIBERA .....	60
ART. 97. ISOLAMENTO TERMICO DEGLI EDIFICI.....	61
ART. 98. ISOLAMENTO ACUSTICO DEGLI EDIFICI .....	61
ART. 99. ENERGIA ELETTRICA.....	61
ART. 100. IMPIANTI ELETTRICI .....	61
ART. 101. PREVENZIONE INCENDI .....	61
ART. 102. CENTRALI TERMICHE .....	62
ART. 103. RIFORNIMENTO IDRICO .....	62
ART. 104. REQUISITI RELATIVI ALLA SICUREZZA E PROTEZIONE DELL'UTENZA.....	62
ART. 105. IMPIANTI IGIENICI.....	63
ART. 106. SCALE .....	64
CAPO III – REQUISITI SPECIFICI DEGLI EDIFICI PER ABITAZIONE .....	65
ART. 107. CATEGORIE DEI LOCALI DI ABITAZIONE.....	65
ART. 108. CARATTERI DELLE UNITÀ IMMOBILIARI: ALTEZZA INTERNA DEI LOCALI .....	65
ART. 109. CARATTERI DELLE UNITÀ IMMOBILIARI: SUPERFICI DEI LOCALI .....	66
ART. 110. CARATTERI DELLE UNITÀ IMMOBILIARI: AERAZIONE ED ILLUMINAZIONE.....	66
ART. 111. LOCALI NEI PIANI SEMINTERRATI E SOTTERRANEI .....	66
ART. 112. LOCALI NEL SOTTOTETTO .....	67
CAPO IV – REQUISITI SPECIFICI DEGLI EDIFICI ADIBITI A FUNZIONI DIVERSE .....	68
ART. 113. DEFINIZIONE E CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI ADIBITI A FUNZIONI DIVERSE.....	68
ART. 114. FUNZIONI REGOLATE DA NORME SPECIFICHE .....	68
ART. 115. CATEGORIE DEI LOCALI NEGLI AMBIENTI DESTINATI A FUNZIONI DIVERSE .....	68
ART. 116. POSIZIONE DEI LOCALI DESTINATI A FUNZIONI DIVERSE.....	68
ART. 117. ILLUMINAZIONE DEI LOCALI DESTINATI A FUNZIONI DIVERSE .....	69
ART. 118. AERAZIONE DEI LOCALI DESTINATI A FUNZIONI DIVERSE.....	70
ART. 119. DIMENSIONI ED ALTEZZE MINIME DEI LOCALI DESTINATI A FUNZIONI DIVERSE .....	71
ART. 120. DOTAZIONE DI SERVIZI IGIENICI ED ASSISTENZIALI DEGLI AMBIENTI DESTINATI A FUNZIONI DIVERSE .....	71
CAPO V – ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE .....	73
ART. 121. OPERE SOGGETTE ALLA PRESCRIZIONI IN MATERIA DI ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE .....	73
ART. 122. NORME DI RIFERIMENTO E PRESCRIZIONI TECNICHE.....	73
ART. 123. INTERVENTI SOGGETTI.....	73
ART. 124. DOCUMENTAZIONE ED ELABORATI TECNICI .....	74
ART. 125. SOLUZIONI TECNICHE ALTERNATIVE .....	74
ART. 126. DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ .....	74
ART. 127. PRESCRIZIONI E DEROGHE .....	74
CAPO VI – INSERIMENTO AMBIENTALE ED OPERE ESTERIORI AI FABBRICATI .....	75
ART. 128. INSERIMENTO AMBIENTALE DELLE COSTRUZIONI .....	75
ART. 129. SALVAGUARDIA E FORMAZIONE DEL VERDE .....	75
ART. 130. DECORO DEGLI SPAZI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO E LORO OCCUPAZIONE .....	76
ART. 131. CHIOSCHI, EDICOLE, MEZZI PUBBLICITARI E STRUTTURE ANNESSE AD ESERCIZI PUBBLICI.....	77
ART. 132. CONTENITORI ESPOSITIVI .....	78
ART. 133. CONTENITORI DISTRIBUTIVI .....	78
ART. 134. PUBBLICITÀ A PIÙ LIVELLI.....	78
ART. 135. OPERE ESTERIORI AI FABBRICATI .....	82
ART. 136. CONFORMAZIONE DELLE COPERTURE .....	83
ART. 137. COPERTURE, ABBAINI, LUCERNAI E TERRAZZINI SULLE FALDE DEI TETTI, CANALI E AGGETTI DI GRONDA E PLUVIALI ..	83
ART. 138. ANTENNE E PARABOLE TRASMITTENTI E RICEVENTI DELLA RADIO, DELLA TELEVISIONE E DELLA TELEFONIA MOBILE ..	84
ART. 139. ELEMENTI TECNOLOGICI PRIVATI .....	85
ART. 140. CAVI ELETTRICI E TELEFONICI, TUBAZIONI DEL GAS E ACQUEDOTTO.....	85
ART. 141. BOMBOLE DI GAS LIQUIDO.....	86
ART. 142. COMPOSIZIONE ARCHITETTONICA DELLE FACCIATE .....	86
ART. 143. INTONACI .....	87
ART. 144. SERRAMENTI ESTERNI .....	87
ART. 145. ELEMENTI DECORATIVI A RILIEVO .....	88
ART. 146. NUMERI CIVICI.....	88
ART. 147. PARAPETTI E RINGHIERE.....	88
ART. 148. RECINZIONI E CANCELLI.....	88



ART. 149. MURI DI SOSTEGNO E TERRAZZAMENTI.....	89
ART. 150. TERRAZZI, VERANDE, E SERRE ACCESSORIE ALLE ABITAZIONI.....	90
ART. 151. PASSI CARRABILI.....	90
ART. 152. RAMPE CARRABILI E PEDONALI.....	91
ART. 153. SERVITÙ PUBBLICHE.....	91
ART. 154. AREE SCOPERTE.....	92
ART. 155. PISCINE PRIVATE.....	92
ART. 156. VASCHE IRRIGUE.....	92
CAPO VII – REQUISITI PRESTAZIONALI DEGLI EDIFICI IN MATERIA ENERGETICO – AMBIENTALE.....	94
ART. 157. PRESCRIZIONI IN MATERIA ENERGETICA, AMBIENTALE E DI BIOARCHITETTURA.....	94
ART. 158. ORIENTAMENTO DELL’EDIFICIO.....	94
ART. 159. DISPOSITIVI PER IL CONTROLLO DELLA RADIAZIONE SOLARE ESTIVA.....	95
ART. 160. ISOLAMENTO TERMICO DELL’INVOLUCRO DEGLI EDIFICI DI NUOVA COSTRUZIONE.....	95
ART. 161. ISOLAMENTO TERMICO DELL’INVOLUCRO DEGLI EDIFICI ESISTENTI.....	96
ART. 162. PRESTAZIONE DEI SERRAMENTI.....	96
ART. 163. MIGLIORAMENTO EFFICIENZA ENERGETICA IMPIANTI TERMICI.....	97
ART. 164. MIGLIORAMENTO EFFICIENZA IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE.....	97
ART. 165. RISPARMIO ENERGETICO E UTILIZZO DI FONTI RINNOVABILI.....	97
ART. 166. SISTEMI DI RICARICA AUTO ELETTRICHE.....	98
ART. 167. CONTENIMENTO CONSUMO ACQUA.....	98
ART. 168. MIGLIORAMENTO DEI REQUISITI DI AREAZIONE DEGLI EDIFICI.....	99
ART. 169. RIDUZIONE EFFETTO GAS RADON.....	99
ART. 170. MIGLIORAMENTO DEI REQUISITI DI ISOLAMENTO ACUSTICO DEGLI EDIFICI.....	99
ART. 171. DEPOSITO TEMPORANEO DI RIFIUTI SOLIDI URBANI.....	100
<b>Titolo V – Esecuzione delle opere.....</b>	<b>101</b>
ART. 172. PRESCRIZIONI GENERALI.....	102
ART. 173. DISCIPLINA DEL CANTIERE.....	102
ART. 174. OCCUPAZIONE DEL SUOLO PUBBLICO E RECINZIONI PROVVISORIE.....	102
ART. 175. SICUREZZA DEL CANTIERE E REQUISITI DELLE STRUTTURE PROVVISORIALI.....	103
ART. 176. SCAVI E DEMOLIZIONI.....	104
ART. 177. RINVENIMENTI.....	104
ART. 178. RIPRISTINO DEL SUOLO E DEGLI IMPIANTI PUBBLICI.....	104
<b>Titolo VI - Vigilanza e sanzioni.....</b>	<b>105</b>
ART. 179. VIGILANZA E COERCIZIONE.....	106
ART. 180. VIOLAZIONE DEL REGOLAMENTO E SANZIONI.....	106
<b>Titolo VII – Disposizioni finali e transitorie.....</b>	<b>107</b>
ART. 181. COSTRUZIONI TEMPORANEE.....	108
ART. 182. NORMATIVA TRANSITORIA IN MATERIA DI MANUFATTI OGGETTO DI CONDONO EDILIZIO.....	108
ART. 183. INTERVENTI AMMISSIBILI NELLE AREE PREORDINATE ALL’ESPROPRIO.....	108
ART. 184. DEROGHE.....	109
ART. 185. EFFICACIE.....	109
ART. 186. ABROGAZIONI.....	109
<b>ALLEGATO “A” – Disposizioni e tabelle per la determinazione del contributo di cui al Titolo VII della L.R. 19/2005.....</b>	<b>110</b>



---

## TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

---





## CAPO I – NATURA, OGGETTO E CONTENUTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

### ART. 1. OGGETTO E CONTENUTO DEL REGOLAMENTO

1. Il presente Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC) è, di concerto con lo strumento urbanistico generale vigente e le NTA, strumento della pianificazione urbanistica comunale, attraverso il quale il Comune di Positano esercita la pianificazione del territorio di sua competenza nel rispetto delle disposizioni legislative e regolamentari vigenti.
2. L'attività edilizia ed urbanistica è soggetta all'applicazione del presente Regolamento, che si configura come norma regolamentare di ogni attività di trasformazione fisica all'interno del territorio comunale, nonché, alle NTA dello strumento urbanistico generale vigente, ed alle Leggi Nazionali o Regionali vigenti applicabili in materia edilizia ed urbanistica.
3. In particolare il RUEC, in conformità con quanto disposto dalla L.R. 16/2004 e con quanto previsto dall'art. 4 del D.P.R. 380/2001:
  - a) Individua le modalità esecutive e le tipologie delle trasformazioni, esplicitandone le procedure amministrative;
  - b) Individua l'attività concreta di costruzione, modificazione e conservazione delle strutture edilizie;
  - c) Disciplina gli aspetti igienici aventi rilevanza edilizia, gli elementi architettonici ed ornamentali, gli spazi verdi e gli arredi urbani;
  - d) Definisce, in conformità con il PUC e con le relative NTA, i criteri per la quantificazione dei parametri urbanistici ed edilizi;
  - e) Disciplina gli oneri concessori;
  - f) Specifica i criteri per il rispetto delle norme in materia energetico – ambientale.
4. Il RUEC in merito alle tematiche un materia energetico – ambientale articola una normativa in armonia con gli indirizzi regionali di cui al BURC 33/2007.

### ART. 2. DISPOSIZIONI NAZIONALI E REGIONALI VIGENTI

1. Le vigenti disposizioni di leggi statali o regionali, nonché di norme regolamentari e tecniche emanate da parte di Enti ed Istituti Tecnici-Scientifici (UNI, CEI), attinenti alle materie considerate nel presente RUEC costituiscono il corpo regolamentare da rispettare ed applicare, di cui il RUEC rappresenta integrazione e specificazione.

### ART. 3. ADEGUAMENTO DEL REGOLAMENTO ALLE NUOVE DISPOSIZIONI NAZIONALI E REGIONALI

1. L'entrata in vigore di leggi statali o regionali, nonché di norme regolamentari e tecniche emanate da parte di Enti ed Istituti Tecnici-Scientifici, attinenti alle materie considerate nel presente RUEC successivamente alla sua entrata in vigore, comporta il necessario adeguamento del testo regolamentare a cura dell'Ufficio Tecnico comunale e senza la necessità del ricorso a procedure di variante.

### ART. 4. CONTENUTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

1. Il presente Regolamento:
  - a) Richiama la disciplina urbanistico-edilizia introdotta da norme di livello nazionale o regionale che prevale su quella di livello comunale;
  - b) Recepisce la disciplina urbanistico-edilizia di livello nazionale o regionale la cui efficacia è rinviata all'espresso recepimento da parte delle fonti normative del Comune;
  - c) Detta linee guida finalizzate ad orientare la progettazione o l'esecuzione di determinate attività edilizie;
  - d) Esplicita, attraverso specifici allegati, aspetti regolamentari, metodologici ed interpretativi della vigente disciplina edilizia ed urbanistica.
2. Le disposizioni, i riferimenti e rimandi di cui alla lettera a) sono riportate al solo fine della miglior completezza e comprensione del Regolamento, essendo tali norme obbligatorie ed operanti a prescindere dal loro recepimento nella normativa locale; in caso di modifiche o integrazioni a tale normativa nazionale o regionale, le norme richiamate nel Regolamento ed eventualmente modificate si intendono recepite nel presente Regolamento e ne sono parte integrante in sostituzione di quelle indicate, anche in assenza di esplicito atto di recepimento da parte del Comune.



- 
3. Parimenti si intendono introdotte nel presente Regolamento e ne fanno parte integrante le ulteriori disposizioni giuridicamente prevalenti sulle norme locali che venissero emanate successivamente alla sua approvazione.



## CAPO II – COMMISSIONI CONSULTIVE

### ART. 5. COMMISSIONI CONSULTIVE DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

1. Le funzioni della Commissione Edilizia, volte a garantire la uniforme ed univoca applicazione della vigente disciplina in materia urbanistica ed edilizia, incluse le norme del presente Regolamento, delle previsioni dello strumento urbanistico e di ogni altra norma che incida comunque sull'attività edilizia, sono attribuite al Funzionario Responsabile dell'Ufficio Tecnico competente che riveste preminente competenza nella materia.
2. Per l'esercizio delle funzioni consultive in materia paesaggistico – ambientale, attribuite alla Commissione Edilizia Integrata Comunale dall'allegato alla L.R. 10/1982, "Direttive per l'esercizio delle funzioni amministrative subdelegate dalla Regione Campania ai comuni con Legge Regionale 1 settembre 1981, n. 65 – Tutela dei beni ambientali", viene istituita la Commissione Locale per il Paesaggio. La Commissione Locale per il Paesaggio è l'organo collegiale avente funzioni tecnico – scientifiche consultivo in materia paesaggistica cui spetta l'emanazione dei pareri obbligatori nell'ambito dei procedimenti amministrativi per il rilascio di provvedimenti di competenza comunale in materia di beni paesaggistici e ambientali, ed in particolare:
  - Autorizzazioni paesaggistiche di competenza comunale per i progetti presentati da privati ovvero per opere pubbliche;
  - Espressione del parere consultivo sui Piani Attuativi ricadenti in zone di vincolo paesaggistico e ambientale;
  - Accertamenti di compatibilità paesaggistica ai sensi degli artt.167 e 181 del D. Lgs. 42/2004;
  - Determinazione delle sanzioni amministrative di cui agli artt. 146, 159 e 167 del D.Lgs. 42/2004;
  - Pareri di cui all'art.32 della Legge n.47/85.

La Commissione esprime il proprio parere valutando la qualità paesaggistica, ambientale, ed architettonica delle opere, con particolare riguardo al loro corretto inserimento nel contesto urbano, e prestando particolare attenzione alla coerenza dell'intervento in progetto con i principi, le norme e i vincoli degli strumenti paesaggistici vigenti ed i valori paesaggistici riconosciuti.

### ART. 6. COMMISSIONE LOCALE PER IL PAESAGGIO

1. La Commissione Locale per il Paesaggio è composta da:
  - a) Il Funzionario Responsabile dell'Ufficio Tecnico competente, che riveste preminente competenza nella materia, o suo delegato;
  - b) Cinque membri esperti in materia di:
    - Beni ambientali;
    - Storia dell'Arte;
    - Discipline Agricolo-forestali e Naturalistiche;
    - Discipline di Arti figurative, Storiche e Pittoriche;
    - Discipline di Legislazione dei Beni Culturali.

L'esperienza nelle specifiche materie, maturata nell'ambito della libera professione o in qualità di pubblico dipendente, va documentata con presentazione di curriculum prima della nomina della commissione.

2. Gli esperti, non dipendenti né amministratori del Comune, sono eletti dal Consiglio Comunale secondo le norme regionali vigenti e durano in carica tre anni e non possono essere nominati per più di due volte consecutive.
3. Assume il ruolo di Presidente della Commissione Locale per il Paesaggio il soggetto di cui al comma 1 lett. a); in caso di assenza, di impedimento o vacanza, del Presidente e del suo delegato, assume le funzioni di Presidente il componente la Commissione più anziano secondo l'età.
4. La Commissione Locale per il Paesaggio, previa convocazione del suo Presidente, si riunisce per l'espressione dei pareri rientranti nelle sue competenze. Le adunanze della Commissione non sono pubbliche e sono valide quando intervengono almeno tre dei componenti esperti.
5. I membri della Commissione Locale per il Paesaggio che senza giustificato motivo rimangano assenti per più di tre sedute consecutive su certificazione del Presidente decadono dalla carica. Tale decadenza è dichiarata dal Consiglio



Comunale che contestualmente procede alla relativa sostituzione per il solo periodo residuo del mandato. Analogamente si procede nel caso di dimissioni dalla carica.

6. La convocazione dei componenti la Commissione dovrà essere fatta dal Presidente con avviso scritto, con allegato l'elenco delle pratiche da trattare, recapitato almeno tre giorni lavorativi prima della data stabilita per la seduta. Sono ammessi termini abbreviati nei casi di urgenza.
7. I pareri della Commissione sono resi a maggioranza semplice dei presenti, sulla base di adeguata istruttoria esperita dall'Ufficio Tecnico Comunale attraverso apposita relazione scritta. In caso di parità prevale il voto del Presidente.
8. I pareri della Commissione Locale per il Paesaggio vanno espressi e trasmessi agli uffici comunali competenti nel tempo assegnato da questi per il rispetto del periodo utile al rilascio dei titoli abilitativi prescritti dal presente RUEC.
9. Svolge funzioni di Segretario della Commissione Locale per il Paesaggio, senza diritto di voto, un dipendente tecnico – amministrativo del Comune indicato dal Dirigente dell'U.T.C, che cura:
  - La redazione dei verbali e la loro tenuta e custodia;
  - L'elenco delle pratiche edilizie da sottoporre al parere della Commissione Locale per il Paesaggio in ordine cronologico, secondo il numero di protocollo del Comune e rimesse dal Funzionario Responsabile dell'Ufficio Tecnico competente all'eventuale esame della Commissione;
  - La sollecita trasmissione dei pareri della Commissione all'ufficio che abbia richiesto il parere su atti programmatici in materie di competenza della Commissione;
  - La sollecita trasmissione di richieste d'integrazione documentali o di chiarimenti da parte della Commissione Locale per il Paesaggio.

In assenza del Segretario, le funzioni possono essere svolte da uno dei membri della Commissione, che non perde il diritto di voto.

10. I processi verbali delle adunanze della Commissione Locale per il Paesaggio devono essere scritti di seguito in apposito registro e devono contenere la data, i nominativi dei presenti, le motivazioni, i voti riportati favorevoli, contrari, astenuti. Eventuali valutazioni contrarie al parere preso a maggioranza vanno, se richieste dagli interessati, riportate nel processo verbale della seduta.
11. Quando si debba trattare di argomenti di particolare importanza o che richiedano una competenza specifica sull'argomento, il Presidente ha la facoltà di designare apposito relatore o di chiamare a partecipare alla Commissione per il tempo necessario una o più persone particolarmente esperte. Tali persone non hanno comunque diritto di voto. Gli autori dei progetti possono, su loro richiesta o della Commissione, essere ascoltati per fornire eventuali chiarimenti, se necessari.
12. Non debbono essere presenti all'esame e alla formulazione di parere su progetti i componenti della Commissione Locale per il Paesaggio che ne hanno curato la redazione o abbiano interessi soggettivi alla realizzazione delle opere relative. Della osservanza di questa prescrizione va presa nota nel verbale.
13. Il compenso dei membri componenti la Commissione Locale per il Paesaggio, per ogni seduta, è determinata dalla Giunta Comunale; quello degli esperti, ove consultati in Commissione, è pari al doppio di quello spettante ai componenti della Commissione stessa.

#### **ART. 7. PROGETTI SOGGETTI ALL'AUTORIZZAZIONE DI CUI AGLI ARTT. 146, 147 E 159 DEL D.LGS. 42/2004**

1. I proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo dei beni sottoelencati, hanno l'obbligo di sottoporre al Comune i progetti delle opere che intendano eseguire, corredati da idonea documentazione conforme al D.P.C.M. 12 Dicembre 2005, al fine di ottenere la preventiva autorizzazione di cui agli artt. 146, 147 e 159 del D.Lgs. 42/2004:
  - a) Gli immobili e le aree dichiarate di notevole interesse pubblico, ovvero in riferimento ai quali sia stata formulata la proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico ai sensi degli artt. 138 e 141 del Codice dei beni culturali e del paesaggio;
  - b) Gli immobili e le aree oggetto dei provvedimenti elencati nell'art. 157 del Codice dei beni culturali e del paesaggio;
  - c) Gli immobili e le aree sottoposti alla tutela paesaggistica dalle disposizioni degli strumenti della pianificazione territoriale.
2. Sono pertanto soggetti al procedimento di autorizzazione e di conseguenza soggetti al parere della Commissione Locale per il Paesaggio tutti i progetti ricadenti in zone sottoposte a vincolo ambientale quando incidono sui valori



paesaggistici ed ambientali oggetto di protezione, così come individuati nell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004 o nei decreti ministeriali istitutivi del vincolo medesimo.

#### **ART. 8. PROGETTI NON SOGGETTI ALL'AUTORIZZAZIONE DI CUI AGLI ARTT. 146, 147 E 159 DEL D.LGS. 42/2004**

1. Non sono sottoposti al parere della Commissione Locale per il Paesaggio, in quanto non è richiesto il rilascio della autorizzazione di cui all'art. 146 del D.Lgs. 42/2004:
  - a) Gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici;
  - b) Gli interventi inerenti l'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale che non comportino alterazione permanente dello stato dei luoghi con costruzioni edilizie ed altre opere civili, e sempre che si tratti di attività ed opere che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio;
  - c) Gli interventi di taglio colturale, la forestazione, la riforestazione, le opere di bonifica, antincendio e di conservazione da eseguirsi nei boschi e nelle foreste indicati dall'art. 142, comma 1, lettera g), del D.Lgs. 42/2004 purché previsti ed autorizzati in base alla normativa in materia;
  - d) L'installazione di strutture temporanee di cui all'0.

#### **ART. 9. ORDINE DEL GIORNO DEI LAVORI**

1. L'ordine del giorno dei lavori della Commissione viene redatto secondo l'ordine cronologico di presentazione dei progetti; detto ordine potrà essere modificato solo in casi eccezionali e particolarmente urgenti su richiesta dell'Assessore o del Presidente della Commissione per motivate ragioni, riconosciute tali dalla Commissione stessa.
2. I seguenti casi costituiscono sempre motivate ragioni:
  - a) Varianti in corso d'opera;
  - b) Procedure di sfratto eseguite o sfratti esecutivi in corso;
  - c) Minacce di crollo o dissesto di edifici o manufatti esistenti;
  - d) Interventi specificamente finalizzati al superamento delle barriere architettoniche;
  - e) Opere pubbliche o comunque di pubblico interesse;
  - f) Ritrovamenti archeologici;
  - g) Altre situazioni che, seppur non riconducibili a quelle in precedenza indicate, presentino caratteristiche di urgenza, tali da giustificare la modifica dell'ordine del giorno in quanto suscettibili di produrre documentabili disagi di analoga entità;
  - h) Progetti interessati da finanziamenti pubblici soggetti a termini di scadenza;
  - i) Pratiche di condono edilizio interessanti strutture di produzione di beni e servizi;
  - j) Progetti di adeguamento nell'ambito del procedimento di cui all'art. 10bis della legge n. 241/1990 e s.m.i.



### CAPO III – ORGANI DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE

#### ART. 10. SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA (SUE)

1. L'Amministrazione Comunale, nell'ambito della propria autonomia organizzativa, provvede, anche mediante esercizio in forma associata delle strutture, a costituire un ufficio denominato SUE, che cura tutti i rapporti fra il privato, l'Amministrazione e, ove occorra, le altre Amministrazioni tenute a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto della richiesta di permesso a costruire o di denuncia di inizio attività.
2. Tale ufficio provvede in particolare:
  - a) Alla ricezione dei titoli abilitativi in materia di attività edilizia, ivi compreso il certificato di agibilità, nonché dei progetti approvati dalla Soprintendenza ai sensi e per gli effetti degli artt. 36, 38 e 46 del D.Lgs. 42/2004;
  - 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 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'art. 22 e seguenti della L. 241/1990 e s.m.i., 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 dei 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 seconda del D.P.R. 380/2001
3. Ai fini del rilascio del permesso di costruire o del certificato di agibilità, il SUE acquisisce direttamente, ove questi non siano stati già allegati dal richiedente:
  - Il parere dell'A.S.L., nel caso in cui non possa essere sostituito da una autocertificazione ai sensi dell'art. 20, comma 1 del D.P.R. 380/2001;
  - Il parere dei Vigili del Fuoco, ove necessario, in ordine al rispetto della normativa antincendio.
4. L'ufficio cura altresì le incombenze necessarie ai fini dell'acquisizione, anche mediante conferenza di servizi ai sensi degli artt. 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater della L. 241/1990, degli atti di assenso, comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio.
5. Nel novero di detti assensi rientrano, in particolare:
  - Gli atti di assenso, comunque denominati, previsti per gli interventi edilizi su immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004, fermo restando che, in caso di dissenso manifestato dall'amministrazione preposta alla tutela dei beni culturali, si procede ai sensi del detto D.Lgs. 42/2004;
  - Il parere dell'autorità competente in tema di assetti e vincoli idrogeologici;
  - Gli assensi in materia di vincoli e servitù viarie e ferroviarie.
6. Fino alla costituzione del SUE le funzioni, di cui ai commi precedenti e le procedure di cui al successivo ART. 11, sono svolte dall'Ufficio Tecnico competente.

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

1. Lo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) riceve i procedimenti riconducibili alle disposizioni del D.P.R. 447/98 e s.m.i., anche quando vengano erroneamente incardinati presso altri uffici ed amministrazioni, purché riguardanti interventi localizzati nell'ambito del territorio comunale ed attivati dal soggetto che assumerà la titolarità della progettata attività.
2. Rientrano nelle competenze del SUAP tutti i procedimenti afferenti impianti produttivi di beni e servizi, ancorché disciplinati da specifiche normative di settore.



3. Lo Sportello Unico per le Attività Produttive assume i compiti ed esercita le responsabilità nelle forme stabilite dalla vigente normativa.
4. Fino alla costituzione del SUAP le funzioni, di cui ai commi precedenti sono svolte dall'Ufficio Tecnico competente.



---

## TITOLO II – DISCIPLINA AMMINISTRATIVA PER GLI INTERVENTI EDILIZI

---





## CAPO I - PROVVEDIMENTI ABILITATIVI

### ART. 12. SOGGETTO COMPETENTE ALLA GESTIONE DEGLI ATTI AFFERENTI ALLE PROCEDURE EDILIZIE

1. Tutti gli atti afferenti alle procedure edilizie, incluso il rilascio del Permesso di costruire e gli atti ad esso connessi, la stipula delle convenzioni e gli atti repressivi dell'abusivismo edilizio, competono, ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs. 267/2000 e dello Statuto comunale, al Responsabile dell'Area Urbanistica ed Edilizia Privata o ad altro Funzionario titolare di posizione organizzativa della stessa Area.

### ART. 13. ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA

1. Fatte salve le prescrizioni dello strumento urbanistico comunale, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al D.Lgs. 42/2004, i seguenti interventi sono eseguiti senza alcun 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;
  - d) I movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
  - e) Le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola.
  - f) Il mutamento di destinazione d'uso senza opere, nell'ambito di categorie compatibili alle singole zone territoriali omogenee individuate dallo strumento urbanistico vigente.
2. Nel rispetto dei medesimi presupposti di cui al comma 1, previa comunicazione dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato, possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo i seguenti interventi:
  - a) Gli interventi di manutenzione straordinaria, ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio
  - b) Le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni;
  - c) Le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrati e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;
  - d) I pannelli solari, fotovoltaici, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A) di cui al D.Lgs. 42/2004;
  - e) Le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici;
  - f) Le modifiche interne di carattere edilizio sulla superficie coperta dei fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa, sempre che non riguardino le parti strutturali, ovvero le modifiche della destinazione d'uso dei locali adibiti ad esercizio d'impresa.
3. Non sono assoggettati a titolo abilitativo, ma vengono approvati dall'Ente competente, previo procedimento di accertamento di conformità alla norme urbanistiche ed edilizie, nonché alle norme di sicurezza sanitarie e di tutela ambientale e paesaggistica, i progetti relativi a:
  - a) Opere pubbliche comunali, il cui progetto è approvato dal competente organo comunale, previa acquisizione del parere della Commissione Edilizia e di tutti gli altri pareri specifici, quando e se richiesto;
  - b) Opere pubbliche da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti;
  - c) Opere pubbliche di interesse regionale e provinciale;
  - d) Opere, interventi e programmi di intervento da realizzare a seguito della conclusione di un accordo di programma, ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. 367/2000: in tal caso la deliberazione approvativa dell'accordo di programma ha il valore di permesso di costruire.



4. Per le opere di cui al comma precedente, Il responsabile del procedimento di progettazione dell'opera effettua l'istruttoria tecnica atta a valutare la conformità dell'intervento agli strumenti urbanistici, salvi i casi di variante per la localizzazione delle opere pubbliche; deve essere altresì acquisito il parere della Commissione Edilizia, nei casi obbligatoriamente richiesti da legge o qualora il Responsabile del SUE lo ritenga indispensabile.

#### **ART. 14. TITOLI ABILITANTI ALL'ESECUZIONE DI OPERE EDILIZIE**

1. Sono titoli abilitanti all'esecuzione di opere edilizie il Permesso di Costruire, la Denuncia di Inizio Attività (DIA) e la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA). Questi titoli sono trasferibili insieme all'immobile ai successori o aventi causa. I titoli abilitativi non incidono sulla titolarità della proprietà e di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati a seguito del loro rilascio, ovvero a seguito della loro presentazione e del decorso dei termini per l'inizio dei lavori. Essi non comportano limitazioni dei diritti dei terzi.
2. Sono subordinati al rilascio di Permesso di Costruire i seguenti interventi:
  - a) Gli interventi di nuova costruzione;
  - b) Gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
  - c) Gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del D.Lgs. 42/2004;
  - d) Il mutamento di destinazione d'uso, con opere che incidano sulla sagoma dell'edificio o che determinano un aumento piano volumetrico, che risulti compatibile, con le categorie edilizie previste per le singole zone omogenee;
  - e) Il mutamento di destinazione d'uso, con opere che incidano sulla sagoma, sui volumi e sulle superfici, con passaggio di categoria edilizia, purché tale passaggio sia consentito;
  - f) Il mutamento di destinazione d'uso nelle zone agricole – zona E.
3. Sono subordinati alla SCIA gli interventi non riconducibili a quelli di cui al comma 2 del presente articolo e quelli di cui all'articolo 13, che siano conformi alle previsioni dello strumento urbanistico, del presente RUEC e della disciplina urbanistico-edilizia vigente. Sono altresì realizzabili mediante SCIA, ad eccezione degli immobili compresi nelle zone omogenee A, le varianti a Permesso di Costruire che:
  - a) Non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio qualora sottoposto a vincolo ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali SCIA costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.
  - b) Non configurano una variazione essenziale, a condizione che siano conformi alle prescrizioni urbanistico-edilizie e siano attuate dopo l'acquisizione degli eventuali atti di assenso prescritti dalla normativa sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico e archeologico e dalle altre normative di settore. La fine dei lavori dovrà essere comunicata con attestazione del professionista,
4. In alternativa al Permesso di Costruire sono realizzabile mediante DIA, ad eccezione degli immobili compresi nelle zone omogenee A, i seguenti interventi:
  - a) Gli interventi di Ristrutturazione Edilizia;
  - b) Gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da Piani Urbanistici Attuativi, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni piano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti;
  - c) Gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni piano-volumetriche.



#### **ART. 15. ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ ED ALTRE FORME DI SANATORIA**

1. Nel caso di interventi realizzati in assenza o in difformità dal titolo abilitativo, il responsabile dell'abuso o l'attuale proprietario dell'immobile, ove l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, sia al momento della realizzazione che al momento della presentazione della domanda, può presentare al Responsabile del SUE una richiesta volta ad ottenere un permesso costruire in sanatoria.
2. Alla richiesta vanno allegati, oltre alla documentazione e agli elaborati propri del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività:
  - a) Relazione descrittiva nella quale è dichiarata la conformità dell'intervento alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'opera, sia al momento della presentazione della richiesta;
  - b) Elaborati grafici nei quali siano evidenziate le opere preesistenti regolarmente eseguite e le opere eseguite in difformità;
3. Il rilascio del permesso di costruire e della denuncia di inizio attività in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione, in misura doppia, ovvero, in caso di esonero a norma di legge, del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.
4. In caso di abusi che, per essere sanati, richiedono oltre al rilascio di un permesso di costruire in sanatoria, anche la realizzazione di opere soggette ad "ordinario" permesso di costruire, può essere rilasciato un provvedimento misto di permesso di costruire in sanatoria e di permesso di costruire. Al rilascio di tale provvedimento è connessa l'onerosità propria di ciascun tipo di permesso.
5. In caso di mancato ritiro del titolo abilitativo in sanatoria, ovvero del mancato pagamento dell'oblazione di cui al precedente punto 4, entro il termine di 60 giorni verrà avviato il procedimento previsto dalla vigente normativa in materia di abuso edilizio. Il permesso di costruire in sanatoria potrà comunque essere ritirato prima della comunicazione all'interessato dell'avvio del procedimento di cui sopra.

#### **ART. 16. ATTIVITÀ ED INTERVENTI DA ESEGUIRSI CON PROCEDURA DI URGENZA**

1. Le opere di pronto intervento sono quelle di natura provvisoria e precauzionale necessarie per rimuovere situazioni di pericolo imminente per la pubblica e privata incolumità e per eliminare imprevisti impedimenti ostativi all'agibilità di spazi di preminente interesse pubblico.
2. Le situazioni di pericolo sono quelle derivanti da crolli, pericoli di crollo di manufatti o di parti di esso, da timori di cedimenti strutturali di fabbricati e di manufatti in generale, da voragini o instabilità superficiali e profonde di terreni e di sovrastanti sistemazioni, da eventi calamitosi naturali, quali alluvioni, frane e terremoti, da gravi situazioni di emergenza igienico sanitarie e ambientale comunque da eventi costituenti condizioni compromettenti la sicurezza di persone e di beni.
3. Lo stato di pericolo per la pubblica incolumità va accertata, di norma, da personale pubblico incaricato della vigilanza sulle condizioni di sicurezza dell'abitato e del territorio comunale, e, in caso di pericolo grave, anche da soggetto che ha veste di pubblico ufficiale, il quale dispone, a vista, il provvedimento d'allontanamento delle persone e di impraticabilità dell'area a rischio, informando contestualmente, il dirigente tecnico comunale responsabile, il corpo dei Vigili urbani e dei Vigili del Fuoco, e, se del caso, la Forza pubblica e la Protezione civile competenti per territorio, per gli ulteriori provvedimenti da assumere, nell'ambito delle rispettive competenze. Nell'ipotesi che lo stato di pericolo riguardi beni sottoposti a vincolo ai sensi del D.Lgs. 42/2004, l'informativa va trasmessa anche alla competente Soprintendenza.
4. Il dirigente comunale responsabile, previo sopralluogo, di concerto, ove necessario, con gli uffici citati al precedente comma 3, dispone l'esecuzione delle opere strettamente necessarie all'eliminazione del pericolo per la pubblica e privata incolumità e alla conseguente eventuale esecuzione delle opere di assicurazione e di ripristino, ove queste ultime siano indispensabili per la riattivazione dell'agibilità degli adiacenti spazi pubblici, assegnando al proprietario del bene un termine per la realizzazione degli interventi di assicurazione necessari.
5. In caso d'inerzia del destinatario della disposizione, previa diffida ed assegnazione di nuovi termini, ove perduri senza giustificati motivi il comportamento omissivo, da accertarsi con sopralluogo e conseguente verbalizzazione, il Comune interverrà d'ufficio con oneri a carico del soggetto inadempiente, fermo restando le responsabilità civili e penali dello stesso per il mancato intervento.



6. L'interessato deve rimettere al Comune, entro trenta giorni dalla data utile intimata nella disposizione comunale di eliminazione dello stato di pericolo, relazione a firma di tecnico abilitato, attestante la cessazione dello stesso e del ripristino delle condizioni di sicurezza.
7. L'esecuzione delle opere connesse all'eliminazione del pericolo per la pubblica e privata incolumità nonché di quelle di assicurazione disposte dal Comune, ai sensi del precedente comma 4, è legittimata dalla disposizione dirigenziale a provvedere, per cui non è dovuto alcun ulteriore atto formale di autorizzazione agli interventi; mentre per la realizzazione delle opere conseguenti di ripristino, va prodotta, nelle forme prescritte la relativa Denuncia di Inizio Attività.
8. Ove gli interventi di assicurazione disposti riguardino beni sottoposti a vincolo, ai sensi del D.Lgs. 42/2004, la disposizione va trasmessa per conoscenza alla Soprintendenza competente, ove la stessa non abbia già assunto autonomi provvedimenti. Nell'ipotesi che le opere in questione debbano avere caratteristiche particolari per non compromettere la conservazione assoluta dello stato dei luoghi, compresa quella di eventuali materiali crollati, il provvedimento comunale va preventivamente concordato con la predetta Soprintendenza.
9. Opere urgenti e indifferibili possono essere eseguite in deroga alle norme del presente Regolamento, se disposte con ordinanza del Sindaco o del Prefetto, ai sensi dell'art. 54 del D.Lgs. 267/2000, o ordinate dall'Autorità Giudiziaria.

#### **ART. 17. DISCIPLINA AUTORIZZATIVA PER ATTIVITÀ PROVVISORIE O CONTINUATIVE**

1. Le attività provvisorie e continuative quali: campeggi liberi occasionali, sosta continuata di veicoli per il pernottamento su suolo pubblico, installazione di strutture trasferibili, precarie e gonfiabili, occupazione temporanea o continuative di suolo pubblico, esposizioni a cielo aperto di veicoli e merci in genere, impianti di captazione di energia alternativa, impianti a rete di società esercenti pubblici servizi ed altre attività assimilabili alle precedenti non comportanti opere edilizie, non sono sottoposte a DIA, ma, non avendo le caratteristiche di attività edilizie libere, sono ammissibili con autorizzazioni comunali di natura amministrativa, per le quali l'aspetto tecnico riguarda solo la verifica di compatibilità a norme di Legge e quelle urbanistico-edilizie.
2. Le attività, richiamate al precedente punto, sono autorizzabili, con modalità di rilascio analoghe a quelle delle autorizzazioni amministrative, su aree pubbliche se non incompatibili con altri usi di interesse generale, su aree private per le quali si ha pieno titolo a disporre, ove il richiedente accetta le prescrizioni tecniche e le condizioni economiche determinate dal Comune, e le attività si svolgano nel rispetto delle norme di sicurezza e d'igiene e di decoro ambientale prescritte dal presente RUEC.
3. In particolare le seguenti attività sono così regolate:
  - I campeggi liberi e occasionali per un limitato numero di presenze, vanno localizzati in località salubri e lontani da alvei di corsi d'acqua, in zone geologicamente stabili e con configurazione superficiale tale che il deflusso delle acque meteoriche avvenga senza ostacoli di sorta;
  - La sosta continuata per periodi superiori a sette giorni consecutivi di roulotte e di veicoli attrezzati per il pernottamento deve avvenire su aree appositamente attrezzate, ovvero su aree private autorizzate allo scopo;
  - L'installazione di manufatti trasferibili, precari e mobili, quali chioschi per mostre, tendoni per spettacoli o similari, su spazi prescelti dal Comune, che non intralcino altre funzioni urbane di carattere permanente, da rimuovere a cura e spesa del titolare dell'autorizzazione, su richiesta del Comune. Detti manufatti non vanno previsti su aree prossime ad incroci stradali, o in posizione che ostacoli la visibilità della circolazione nonché della segnaletica e toponomastica stradale; nel caso che essi vengano posizionati su marciapiedi non vanno compromessi il soleggiamento e l'aerazione dei locali abitati oltre che a consentire il libero passaggio pedonale sugli stessi marciapiedi. La superficie coperta dei chioschi non deve superare i 6,50 mq e l'altezza va contenuta nei 3,00 ml
4. L'installazione di tendoni e strutture gonfiabili è consentita per aree coperte non superiori ad un terzo di quelle disponibili, con un posizionamento che:
  - Consenta adeguate zone di parcheggio in rapporto al tipo di attività;
  - Non arrechi disturbo e inquinamento igienico e acustico per le abitazioni adiacenti;
  - L'accesso e l'uscita avvengano in modo da non intralciare il traffico e rispondano alle norme di sicurezza in materia;
  - I depositi di materiali, accatastati o alla rinfusa, visibili da strade e spazi pubblici non sono consentiti nelle zone residenziali; essi sono consentiti in aree produttive per materiali non nocivi o costituenti pericolo per l'igiene pubblica e ambientale, previa nulla osta dell'autorità sanitaria competente. In aree agricole sono vietati impianti di



- demolizione di macchine e loro depositi; tali impianti possono essere ubicati, con le necessarie garanzie dell'igiene ambientale, in aree industriali e artigianali, o in appositi siti destinati a tale scopo;
- L'esposizione a ciclo libero di veicoli e merci in genere, è consentita su aree indicate dal Comune, condizionata-mente all'osservanza di prescrizioni riguardanti le condizioni di traffico veicolare e pedonale da preservare, nonché la tutela delle norme d'igiene e della sicurezza per la pubblica incolumità;
  - Le occupazioni di suolo e sottosuolo pubblico, di tipo temporaneo, quali quelle connesse ad esigenze di cantiere e simili, o di tipo permanente quali bocche di lupo e lustriere necessarie per il passaggio di luce ed aria in ambienti interrati, sono consentite quando non contrastino con il decoro urbano e non comportino danno per l'agibilità di spazi aperti al traffico e al transito pedonale, nonché per l'igiene e l'incolumità pubbliche;
  - La formazione, anche temporanea, di accumuli su suolo pubblico o privato del territorio comunale, per il deposito di rifiuti solidi, quali cascami, relitti, rottami ecc., e di discariche è vietata. La discarica dei materiali edili è consentita esclusivamente nelle aree appositamente autorizzate.
  - Gli impianti di captazione dell'energia alternativa solare sono ammissibili in rapporto alla compatibilità degli effetti derivanti dall'inserimento dell'impianto con le caratteristiche formali dell'edificio. I pannelli vanno sistemati in copertura, e nel caso di tetti a falde, vanno disposti quanto più possibile secondo l'inclinata delle stesse;
  - La sistemazione degli impianti a rete, elettrici, telefonici, di distribuzione del gas metano e degli altri impianti in aree urbane, è consentita solo se interrati a norma, consentendosi le linee aeree solo in aree extraurbane, se compatibili con la qualità ambientale dei siti;
5. Ove le opere o i manufatti suddetti comportassero interventi edilizi, seppur modesti e provvisori, ma che modificano dello stato dei luoghi, essi sono eseguibili solo previa denuncia d'inizio attività.

#### **ART. 18. AUTORIZZAZIONE AMMINISTRATIVA**

1. Le opere di seguito riportate, e quant'altro di similare come tipologia, non si configurano come interventi edilizi in senso stretto e non sono soggette a titolo abilitativo di carattere edilizio bensì ad autorizzazione amministrativa:
  - a) Tende e frangisole che aggettano sul suolo pubblico o installate in edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 (per i quali dovrà altresì essere presentata l'autorizzazione della competente Soprintendenza);
  - b) Mezzi pubblicitari;
  - c) Targhe nei casi previsti;
  - d) Bacheche e vetrine;
  - e) Addobbi;
  - f) Opere mobili di arredo del verde nei casi previsti;
  - g) Manufatti temporanei e stagionali;
  - h) Monumenti, cippi e targhe commemorative;
  - i) Paracarri, fittoni, dissuasori di traffico;
  - j) Abbattimento degli alberi nei casi previsti;
  - k) Apposizione di indicatori e altri apparecchi;
  - l) Interventi di sistemazione del verde.
2. La domanda di autorizzazione deve essere indirizzata al Comune, redatta in carta legale e contenere le generalità del richiedente, il suo codice fiscale, la descrizione dell'oggetto della richiesta e del luogo dell'intervento, l'elenco degli allegati e la indicazioni del termine previsto per il completamento dell'intervento.
3. Ai fini dell'autorizzazione, alla domanda debbono essere allegati in duplice copia gli elaborati tecnici esplicativi dell'intervento ed una documentazione fotografica illustrativa dei luoghi nei quali si chiede di operare.
4. Il Responsabile del Procedimento può:
  - a) Dispensare il richiedente dalla presentazione della documentazione quando l'intervento da autorizzare sia, congiuntamente, temporaneo o di non rilevante entità e sufficientemente descritto nella domanda;
  - b) Richiedere, entro 30 giorni dalla presentazione della domanda, ove lo ritenga necessario in relazione alle caratteristiche dell'intervento, documentazione aggiuntiva a quella indicata in precedenza o eventuali nulla osta o atti di assenso comunque denominati da parte degli enti e/o organi competenti.



## CAPO II – DISCIPLINA DEI TITOLI ABILITATIVI

### ART. 19. SOGGETTI AVENTI DIRITTO A RICHIEDERE IL TITOLO ABILITATIVO

1. Hanno titolo a richiedere ed ottenere l'abilitazione allo svolgimento di attività edilizie:
  - a) Il proprietario dell'immobile;
  - b) Il superficiario nei limiti del contratto di costituzione del diritto di superficie;
  - c) L'enfiteuta nei limiti del contratto di enfiteusi;
  - d) L'usufruttuario e il titolare del diritto di uso e di abitazione, limitatamente agli interventi di manutenzione straordinaria nonché di restauro e risanamento assimilabili;
  - e) Il titolare di diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie, limitatamente alla manutenzione straordinaria e agli altri interventi eventualmente rientrati nel suo titolo;
  - f) Il locatario, solo per gli interventi di manutenzione straordinaria urgenti ai sensi dell'art. 1577 del Codice Civile nonché di restauro e risanamento assimilabili;
  - g) L'affittuario agrario (L. 11/1971) ed il concessionario di terre incolte (L. 440/1978) limitatamente a miglioramenti ai fabbricati rurali ed alla casa di abitazione;
  - h) I titolari di diritti derivanti da provvedimenti autorizzati, quali:
    - Il beneficiario dell'occupazione d'urgenza e l'avente causa da tale beneficiario;
    - L'assegnatario di terre incolte; il titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza;
    - Il concessionario di beni demaniali;
    - Colui che, essendo interessato ad agire per danno temuto, sia a ciò autorizzato per ordine del giudice.
  - i) Le aziende erogatrici di pubblici servizi, anche qualora non siano proprietarie delle aree sulle quali chiedono di intervenire e nei limiti dei loro compiti istituzionali. Il titolo deve essere attestato dall'accordo preliminare tra il proprietario del suolo e l'azienda stessa, oppure da un impegno, del proprietario dell'immobile a vendere o ad assoggettarsi alla servitù necessaria di intervento;
  - j) In luogo del titolare possono presentare domanda:
    - Il delegato, procuratore o mandatario;
    - Il curatore fallimentare;
    - Il commissario giudiziale;
    - L'aggiudicatario di vendita fallimentare;
    - Il beneficiario di un conforme provvedimento giurisdizionale o amministrativo;
    - L'amministratore condominiale, previa delibera assembleare, per ciò che concerne le parti comuni del condominio;
    - L'assegnatario di aree PEEP, conformemente all'atto di assegnazione dell'organo comunale competente;
    - Il soggetto che agisce in forza di un negozio giuridico che consenta il godimento di un bene immobile e contestualmente conferisca l'esplicita facoltà ad eseguire i relativi lavori;
  - k) Ogni altro avente titolo per effetto di atti o contratti che attribuiscono al soggetto richiedente il diritto di effettuare l'intervento richiesto.
2. In caso di rappresentanza legale o negoziale del soggetto avente titolo a richiedere ed ottenere l'abilitazione allo svolgimento di attività edilizie, si fa riferimento ai poteri effettivamente conferiti dalla Legge o dal contratto.
3. L'elencazione dei soggetti diversi dal proprietario contenuta al comma 1 è esemplificativa ed è dettata al fine di indicare i casi in cui normalmente può ravvisarsi la legittimazione in materia di interventi edilizi, fermo restando che la sussistenza della titolarità effettiva e sostanziale ricade nella piena responsabilità del richiedente il quale, mediante dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà (autocertificazione), deve attestare incondizionatamente di essere legittimato ed aver titolo al rilascio degli atti abilitativi richiesti.
4. L'abilitazione allo svolgimento di attività edilizie deve intendersi rilasciata comunque ed in tutti i casi con salvezza dei diritti del proprietario, nonché di qualsiasi soggetto terzo.



#### **ART. 20. VOLTURAZIONE DEI TITOLI ABILITATIVI**

1. I titoli abilitativi sono trasferibili ai successori o agli aventi causa del titolare.
2. A tale scopo questi dovranno comunicare per iscritto al Responsabile del SUE la modifica dell'intestazione, allegando autocertificazione attestante l'avvenuto trasferimento del titolo di proprietà o di godimento, o in alternativa, fotocopia del documento con il quale è avvenuto il trasferimento del titolo stesso.
3. Il SUE provvede ad aggiornare l'intestazione, previa verifica della documentazione prodotta, ed a dare comunicazione scritta sia al nuovo che al precedente titolare.
4. La volturazione non comporta alcuna modifica al contenuto del titolo abilitativo.

#### **ART. 21. PROCEDIMENTO PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE**

1. La domanda per il rilascio del permesso di costruire, sottoscritta da uno dei soggetti aventi diritto a richiedere il titolo abilitativo individuati nel presente RUEC, va presentata al SUE corredata dalla documentazione richiesta dal presente RUEC. La domanda è accompagnata da una dichiarazione del progettista abilitato che asseveri la conformità del progetto agli strumenti urbanistici approvati ed adottati, ai regolamenti edilizi vigenti, e alle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, alle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie nel caso in cui la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali, alle norme relative all'efficienza energetica.
2. Il SUE comunica entro dieci giorni al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della L. 241/1990. L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine cronologico di presentazione.
3. Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisisce, avvalendosi del SUE, i prescritti pareri e gli atti di assenso eventualmente necessari e, valutata la conformità del progetto alla normativa vigente, formula una proposta di provvedimento, corredata da una dettagliata relazione, con la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto.
4. Qualora in corso di istruttoria, il responsabile di procedimento verifichi la necessità di acquisire ulteriore documentazione integrativa (che non siano già nella disponibilità dell'amministrazione o che questa non possa acquisire autonomamente) finalizzata al proseguimento dell'istruttoria, anche nel caso in cui si rilevi l'esistenza di novità non presenti o non evidenziate all'inizio dell'iter, può richiedere tale documentazione sospendendo, per una sola volta, i termini di 60 giorni, che ricominciano a decorrere dalla data di presentazione dei documenti richiesti. In caso di mancata presentazione sarà cura del responsabile valutare se sia possibile concludere l'istruttoria, proponendo l'atto finale al responsabile di provvedimento. Il privato interessato può chiedere la sospensione del procedimento per motivi di comprovato interesse per un periodo che deve essere espresso e sempre in considerazione delle esigenze del giusto procedimento. L'assenso alla sospensione deve essere dato con atto espresso. Documenti ed atti integrativi possono essere richiesti anche su richiesta della Commissione Locale per il Paesaggio.
5. Il responsabile del procedimento, qualora ritenga che ai fini del rilascio del permesso di costruire sia necessario apportare modifiche di modesta entità, anche sulla base del parere reso dalla Commissione Locale per il Paesaggio, può, nel termine di 60 giorni, richiedere tali modifiche, anche convocando l'interessato per un'audizione. L'interessato si pronuncia sulla richiesta di modifica entro il termine fissato e, in caso di adesione, è tenuto ad integrare la documentazione nei successivi quindici giorni; anche in questo caso, come in quello descritto al comma 3, il termine di 60 giorni resta sospeso fino alla presentazione della documentazione concordata.
6. Nel caso in cui l'interessato richieda allo SUE, oltre al permesso di costruire, l'acquisizione di tutti gli altri atti di assenso necessari per la realizzazione dell'intervento, presentando la relativa documentazione, il responsabile del procedimento convoca la conferenza di servizi tra le amministrazioni interessate.
7. Il provvedimento finale, che il SUE provvede a notificare all'interessato, è adottato dal dirigente o dal responsabile dell'ufficio, entro il termine di trenta giorni dalla proposta di provvedimento cui al comma 3. Qualora sia indetta la conferenza di servizi la determinazione motivata di conclusione del procedimento, è, ad ogni effetto, titolo per la realizzazione dell'intervento. Nel caso in cui la proposta di conclusione del procedimento sia negativa, prima del diniego viene emesso il preavviso contenente tutti i motivi del futuro diniego ai sensi dell'articolo 10 bis della legge 241/90. Entro il termine di almeno dieci giorni dal ricevimento della comunicazione, gli istanti hanno il diritto di presentare per iscritto le loro osservazioni, eventualmente corredate da documenti. Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire è



- data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio. Gli estremi del permesso di costruire sono indicati nel cartello esposto presso il cantiere, secondo le modalità stabilite dal regolamento edilizio.
8. I termini di cui ai commi 3 e 5 sono raddoppiati nei soli casi di progetti particolarmente complessi secondo la motivata risoluzione del responsabile del procedimento.
  9. Decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, ove il dirigente o il responsabile dell'ufficio non abbia opposto motivato diniego, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio-assenso, fatta salva la specifica disciplina delle interruzioni e sospensioni di cui ai commi precedenti, fatta salva la disciplina in materia di accertamento di conformità, fatti salvi i permessi di costruire soggetti ad atti convenzionali, e fatti salvi i casi in cui sussistano vincoli ambientali, paesaggistici o culturali, per i quali si applicano le disposizioni di cui al successivo comma 10.
  10. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto a vincoli ambientali, paesaggistici o culturali, il termine di cui al comma 7 decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. In caso di diniego dell'atto di assenso, eventualmente acquisito in conferenza di servizi, decorso il termine per l'adozione del provvedimento finale, la domanda di rilascio del permesso di costruire si intende respinta. Il responsabile del procedimento trasmette al richiedente il provvedimento di diniego dell'atto di assenso entro cinque giorni dalla data in cui è acquisito agli atti, con le indicazioni di cui all'articolo 3, comma 4, della L. 241/1990. Per gli immobili sottoposti a vincolo paesaggistico, resta fermo quanto previsto dall'articolo 146, comma 9, del D.Lgs. 42/2004.
  11. Il termine per il rilascio del permesso di costruire per gli interventi realizzabili attraverso DIA o SCIA, è di settantacinque giorni dalla data di presentazione della domanda.

#### **ART. 22. DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE AL PERMESSO DI COSTRUIRE**

1. La richiesta di permesso di costruire viene redatta sugli appositi moduli forniti dall'Amministrazione Comunale. La richiesta deve contenere generalità, residenza, domicilio, codice fiscale e titolo ad intervenire del richiedente
2. Alla richiesta deve sempre essere allegata la seguente documentazione essenziale in assenza della quale la richiesta è irricevibile:
  - a) Dichiarazione sostitutiva di certificazione relativa al titolo ad intervenire ai sensi dell'articolo 46 del D.P.R. 445/2000 ed eventuale autorizzazione dell'avente titolo quando diverso dal proponente l'intervento;
  - b) Planimetria catastale e/o estratto di mappa e/o certificato catastale con identificazione delle particelle oggetto d'intervento, in data non anteriore a tre mesi;
  - c) Elaborati grafici in duplice copia cartacea e in copia digitale nelle forme prescritte dall'art. 30 del presente RUEC (salvo le ulteriori copie da presentare per l'ottenimento degli atti di assenso di Enti competenti alla tutela del vincolo);
  - d) Relazione tecnica dell'intervento comprensiva dei conteggi delle superfici esistenti e di progetto, nonché le modalità di smaltimento e conferimento a discarica dei materiali di risulta dell'attività di cantiere;
  - e) Dichiarazione di conformità del tecnico abilitato che attesti il rispetto di tutte le norme urbanistiche ed edilizie;
  - f) Ampia documentazione fotografica relativa allo stato di fatto dell'immobile oggetto d'intervento nonché degli immobili contermini, con planimetria dei punti di scatto, che documenti anche le preesistenze vegetazionali, a colori ed in formato non inferiore a cm. 15x10;
  - g) Attestazione del versamento relativo ai diritti segreteria;
  - h) Documento unico di regolarità contributiva dell'impresa esecutrice (DURC);Inoltre, in relazione allo specifico intervento, è da allegare la seguente ulteriore documentazione:
  - i) Pareri o autorizzazioni di enti esterni all'amministrazione comunale (Sovrintendenza BAPPSAD, VVFF, ecc.) se dovuti o esplicita richiesta al SUE con allegata la relativa documentazione;
  - j) Relazione paesaggistica (2 copie) di cui al DPCM 12 dicembre 2005;
  - k) Autorizzazione dei confinanti nel caso di costruzione a distanze inferiori dal confine di proprietà, comprensiva degli elaborati di progetto visti dagli stessi;
  - l) Relazione e dichiarazione di conformità circa il superamento delle barriere architettoniche, così come previsto dalla L. 13/1989, nonché del Regolamento 503/1996;





- m) Documentazione tecnica che specifichi il tipo di intervento sull'impianto di riscaldamento e sull'isolamento termico redatta in conformità al D.P.R. 412/1993;
  - n) Progetto dell'impianto di riscaldamento e di coibentazione e relativa relazione tecnica dovranno essere presentati comunque prima dell'inizio dei lavori (ai sensi della L. 10/1991);
  - o) Denuncia delle opere strutturali;
  - p) Certificato del requisito di imprenditore agricolo a titolo principale o dimostrazione dell'esistenza di azienda agricola con validità non antecedente ai 6 mesi dalla data di presentazione del permesso;
  - q) Calcolo del contributo di costruzione, se dovuto, relativo agli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria, del costo di costruzione ed eventuale richiesta e calcolo delle quote relative alla monetizzazione degli standard;
  - r) Progetto delle opere di urbanizzazione primarie da realizzarsi e cedere secondo i criteri individuati e definiti dall'Amministrazione Comunale.
  - s) Atto unilaterale d'obbligo;
  - t) Modello ISTAT, per la rilevazione statistica dell'attività edilizia;
  - u) Perizia "Asseverata" a firma di professionista abilitato, da rendersi nelle forme e nei contenuti di cui al DPR 445/2000. Siffatto adempimento potrà essere richiesto anche per i procedimenti di regolarizzazione degli abusi edilizi e paesaggistici, in luogo della prevista perizia stragiudiziale giurata contemplata dall'art. 7 del regolamento Comunale per la determinazione dei parametri e delle modalità per la quantificazione dell'indennità risarcitoria per le opere abusive di aree sottoposte a vincolo.
3. Quando l'intervento riguarda attività produttive caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente deve essere allegata copia del parere favorevole dell'ASL circa i suoi aspetti sanitari ed igienico-ambientali, e l'esecuzione delle opere asseverate è subordinata al rispetto di eventuali prescrizioni contenute nel parere stesso.
4. Tutte le dichiarazioni devono essere redatte sull'apposita modulistica comunale.

#### **ART. 23. PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA AGLI STRUMENTI URBANISTICI**

1. Il permesso di costruire in deroga allo strumento urbanistico generale è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel D.Lgs. 42/2004 e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.
2. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica, attuati anche in aree industriali dismesse, è ammessa la richiesta di permesso di costruire anche in deroga alle destinazioni d'uso, previa deliberazione del Consiglio comunale che ne attesta l'interesse pubblico.
3. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'art. 7 della L. 241/1990.
4. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare le destinazioni funzionali, 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, nonché, nei casi di cui al comma 2, le destinazioni d'uso, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli art. 7, 8 e 9 del D.M. 1444/68.
5. Il Responsabile del Procedimento, sentita la Commissione Edilizia se istituita e la Commissione Locale per il Paesaggio se richiesto, può proporre l'assunzione di deroghe al RUEC in casi particolari riguardanti:
  - Edifici monumentali pubblici e/o privati;
  - Speciali esigenze di ambientamento;
  - Esigenze produttive particolari per caratteri localizzativi e/o per impatto occupazionale.Si configura il primo dei previsti casi quando la rigida applicazione delle norme del presente regolamento comporti la deturpazione di un edificio monumentale o comunque architettonicamente importante oppure comporti una diminuzione nella funzionalità dell'edificio pubblico o comunque di interesse pubblico.  
Si configura invece il secondo dei casi suddetti, quando la rigida applicazione delle norme del presente regolamento turbi un ambiente caratteristico o renda oltremodo difficile l'edificazione razionale di un fabbricato.
6. Casi tipici di particolari esigenze possono concernere:
  - Nel centro storico, l'opportunità di adeguare l'altezza del costruendo edificio a quella dei fabbricati circostanti, l'opportunità di adeguare l'allineamento del nuovo edificio a quello dei fabbricati contigui ecc.;



- Nelle zone di ampliamento: utilizzazione di aree di forme irregolari o di aree di risulta che alla data di approvazione del presente RUEC avessero superficie inferiore ai minimi prescritti, l'opportunità di adeguare l'allineamento dei nuovi fabbricati a nuclei edilizi precedenti. Il permesso di costruire deve comunque portare ad un miglioramento delle condizioni ambientali e rispettare, nel contempo, le buone norme d'igiene, dell'urbanistica e del decoro cittadino e non deve di massima permettere uno sfruttamento delle aree maggiori di quello concesso dalle norme di zona.
7. Per i permessi di costruire in deroga dovrà comunque essere rispettato quanto prescritto dall'art.6 c.1 della L.R. 14/1982.

#### **ART. 24. TERMINI DI DECADENZA, VARIANTI E PROROGHE AL PERMESSO DI COSTRUIRE**

1. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata non può superare i tre anni dall'inizio dei lavori. Entrambi i termini possono essere prorogati, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso. Decorso tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza venga richiesta una proroga. La proroga può essere accordata, con provvedimento motivato, in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.
2. La proroga dei termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori è comunque accordata qualora i lavori non possano essere iniziati o conclusi per iniziative dell'amministrazione o dell'autorità giudiziaria rivelatesi poi infondate.
3. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante DIA. Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione.
4. Il permesso di costruire decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.
5. Qualora si manifesti la necessità di varianti al progetto, anche in corso d'opera, il titolare del permesso di costruire può presentare richiesta di variante, presentando gli elaborati e la modulistica richiesta dal SUE. A tale variante si applicano le medesime disposizioni previste per il rilascio del permesso di costruire e la variante viene rilasciata nel rispetto delle disposizioni di legge relative ai termini di inizio e di ultimazione dei lavori.
6. Il termine entro il quale si devono dare inizio ai lavori ed entro il quale l'opera deve essere completata possono essere prorogati, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso.
7. Non può essere richiesta più di una proroga per i termini di inizio dei lavori e una per i termini di ultimazione dei lavori.

#### **ART. 25. CONTRIBUTO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE**

1. Il contributo relativo alla esecuzione di opere edilizie, inclusa la casistica degli interventi a titolo gratuito, è disciplinato dagli artt. 16 e ss. del D.P.R. 380/2001 e dall'allegato "A" del presente Regolamento.

#### **ART. 26. DISCIPLINA DELLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ (DIA)**

1. Il proprietario dell'immobile o chi ha titolo per presentare la DIA su apposita modulistica, almeno 30 giorni prima dell'inizio dei lavori, presenta al SUE la denuncia; essa si considera presentata al momento della ricezione da parte dell'amministrazione. La domanda è accompagnata dagli elaborati grafici e da una dichiarazione del progettista abilitato che asseveri la conformità del progetto agli strumenti urbanistici approvati ed adottati, ai regolamenti edilizi vigenti, e alle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, alle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie nel caso in cui la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali, alle norme relative all'efficienza energetica.
2. Nei casi in cui la normativa vigente prevede l'acquisizione di atti o pareri di organi o enti appositi, ovvero l'esecuzione di verifiche preventive (con la sola esclusione dei casi in cui sussistano vincoli ambientali, paesaggistici o culturali e degli atti rilasciati dalle amministrazioni preposte alla difesa nazionale, alla pubblica sicurezza, all'immigrazione, all'asilo, alla cittadinanza, all'amministrazione della giustizia, all'amministrazione delle finanze, ivi compresi gli atti concernenti le reti di acquisizione del gettito, anche derivante dal gioco, nonché di quelli previsti dalla normativa per le



- costruzioni in zone sismiche e di quelli imposti dalla normativa comunitaria) essi sono comunque sostituiti dalle auto-certificazioni, attestazioni e asseverazioni o certificazioni di tecnici abilitati relative alla sussistenza dei requisiti e dei presupposti previsti dalla legge, dagli strumenti urbanistici approvati o adottati e dai regolamenti edilizi, da produrre a corredo della documentazione di cui al comma 1, salve le verifiche successive degli organi e delle amministrazioni competenti.
3. La denuncia di inizio attività è corredata dall'indicazione del direttore dei lavori e dell'impresa cui si intende affidare i lavori ed è sottoposta al termine massimo di efficacia pari a tre anni. La realizzazione della parte non ultimata dell'intervento è subordinata a nuova denuncia. L'interessato è comunque tenuto a comunicare al SUE la data di ultimazione dei lavori.
  4. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale, il termine di trenta giorni, di cui al comma 1, decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Ove tali atti non siano favorevoli, la denuncia è priva di effetti.
  5. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale ed il parere o l'atto di assenso comunque denominato non è allegato alla denuncia, spetta al SUE, entro dieci giorni dalla presentazione, richiedere all'autorità preposta il rilascio del medesimo atto. Decorso 30 giorni dalla richiesta, il responsabile del SUE convoca una conferenza dei servizi. In tali casi il termine di 30 giorni per l'inizio lavori decorre dal ricevimento dell'atto richiesto o dall'esito della conferenza. La DIA è priva di effetti se l'assenso è negato o se la conferenza ha esito non favorevole.
  6. La sussistenza del titolo è provata con la copia della DIA da cui risulti la data di ricevimento della denuncia, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, l'attestazione del professionista abilitato, nonché gli atti di assenso eventualmente necessari.
  7. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, ove entro il termine indicato al comma 1 sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento e, in caso di falsa attestazione del professionista abilitato, informa l'autorità giudiziaria e il consiglio dell'ordine di appartenenza. È comunque salva la facoltà di ripresentare la denuncia di inizio attività, con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia.
  8. Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, che va presentato allo sportello unico, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la DIA. Contestualmente presenta ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate ovvero dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento.
  9. Gli estremi della DIA devono essere contenute nel cartello esposto nel cantiere.

#### **ART. 27. DISCIPLINA DELLA SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ (SCIA) E DELLA COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI (CIL)**

1. Il proprietario dell'immobile o chi ha titolo per presentare la SCIA, su apposita modulistica presenta al SUE la segnalazione dell'inizio dei lavori che potranno cominciare contestualmente alla presentazione della documentazione. La domanda è accompagnata dagli elaborati grafici e da una dichiarazione del progettista abilitato che asseveri la conformità del progetto agli strumenti urbanistici approvati ed adottati, ai regolamenti edilizi vigenti, e alle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, alle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie nel caso in cui la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali, alle norme relative all'efficienza energetica.
2. Nei casi in cui si applica la disciplina della SCIA prima della presentazione della segnalazione, l'interessato può richiedere allo sportello unico di provvedere all'acquisizione di tutti gli atti di assenso, comunque denominati, necessari per l'intervento edilizio, o presentare istanza di acquisizione dei medesimi atti di assenso contestualmente alla segnalazione. Il SUE comunica tempestivamente all'interessato l'avvenuta acquisizione degli atti di assenso. Se tali atti non vengono acquisiti entro 60 giorni dalla data di presentazione della SCIA il responsabile del SUE convoca apposita conferenza dei servizi
3. In caso di presentazione contestuale della SCIA e dell'istanza di acquisizione di tutti gli atti di assenso, comunque denominati, necessari per l'intervento edilizio, l'interessato può dare inizio ai lavori solo dopo la comunicazione da



parte dello sportello unico dell'avvenuta acquisizione dei medesimi atti di assenso o dell'esito positivo della conferenza di servizi.

4. Le disposizioni di cui ai commi 1 e 2, si applicano anche alla CIL, qualora siano necessari atti di assenso, comunque denominati, per la realizzazione dell'intervento edilizio.

#### **ART. 28. DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLA DIA, ALLA SCIA E ALLA CIL**

1. La DIA/SCIA/CIL è rivolta all'Amministrazione Comunale su apposita modulistica e deve contenere generalità, residenza, domicilio, codice fiscale e titolo dell'interessato nonché del tecnico abilitato alla progettazione ed alla direzione lavori.
2. Alla richiesta deve sempre essere allegata la seguente documentazione essenziale in assenza della quale la richiesta è irricevibile:
  - a) Dichiarazione sostitutiva di certificazione relativa al titolo ad intervenire ai sensi dell'articolo 46 del D.P.R. 445/2000 ed eventuale autorizzazione dell'avente titolo quando diverso dal proponente l'intervento;
  - b) Planimetria catastale e/o estratto di mappa e/o certificato catastale con identificazione delle particelle oggetto d'intervento, in data non anteriore a tre mesi;
  - c) Elaborati grafici in unica copia cartacea e in copia digitale nelle forme prescritte dall'art. 30 del presente RUEC (salvo le ulteriori copie da presentare per l'ottenimento degli atti di assenso di Enti competenti alla tutela del vincolo);
  - d) Relazione tecnica dell'intervento comprensiva dei conteggi delle superfici esistenti e di progetto, nonché le modalità di smaltimento e conferimento a discarica dei materiali di risulta dell'attività di cantiere;
  - e) Dichiarazione di conformità del tecnico abilitato che attesti il rispetto di tutte le norme urbanistiche ed edilizie;
  - f) Ampia documentazione fotografica relativa allo stato di fatto dell'immobile oggetto d'intervento nonché degli immobili contermini, con planimetria dei punti di scatto, che documenti anche le preesistenze vegetazionali, a colori ed in formato non inferiore a cm. 15x10;
  - g) Attestazione del versamento relativo ai diritti segreteria;Inoltre, in relazione allo specifico intervento, è da allegare la seguente ulteriore documentazione:
  - h) Documento unico di regolarità contributiva dell'impresa esecutrice (DURC);
  - i) Pareri o autorizzazioni di enti esterni all'amministrazione comunale (Sovrintendenza BAPPSAD, VVFF, ecc.) se dovuti o esplicita richiesta al SUE con allegata la relativa documentazione;
  - j) Relazione paesaggistica (2 copie) di cui al DPCM 12 dicembre 2005;
  - k) Autorizzazione dei confinanti nel caso di costruzione a distanze inferiori dal confine di proprietà, comprensiva degli elaborati di progetto visti dagli stessi;
  - l) Relazione e dichiarazione di conformità circa il superamento delle barriere architettoniche, così come previsto dalla L. 13/1989, nonché del Regolamento 503/1996;
  - m) Relazione geologica sulla fattibilità delle opere da realizzare. Tale relazione è prevista per l'esecuzione di opere in aree da destinare ad attività sportive senza creazione di volumetria ovvero nei parcheggi pertinenziali di unità immobiliari situati nel sottosuolo del lotto su cui insistono i relativi edifici, nonché negli altri casi previsti dalla legislazione vigente;
  - n) Documentazione tecnica che specifichi il tipo di intervento sull'impianto di riscaldamento e sull'isolamento termico redatta in conformità al D.P.R. 412/1993;
  - o) Progetto dell'impianto di riscaldamento e di coibentazione e relativa relazione tecnica dovranno essere presentati comunque prima dell'inizio dei lavori (ai sensi della L. 10/1991);
  - p) Denuncia delle opere strutturali;
  - q) Certificato del requisito di imprenditore agricolo a titolo principale o dimostrazione dell'esistenza di azienda agricola con validità non antecedente ai 6 mesi dalla data di presentazione del permesso;
  - r) Calcolo del contributo di costruzione, se dovuto, relativo agli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria, del costo di costruzione ed eventuale richiesta e calcolo delle quote relative alla monetizzazione degli standard;
  - s) Atto unilaterale d'obbligo;



3. Quando l'intervento riguarda attività produttive caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente deve essere allegata copia del parere favorevole dell'ASL circa i suoi aspetti sanitari ed igienico-ambientali, e l'esecuzione delle opere asseverate è subordinata al rispetto di eventuali prescrizioni contenute nel parere stesso.
4. Quando l'intervento prevede opere in conglomerato cementizio armato, precompresso e/o in acciaio, la DIA deve comprendere anche gli estremi dell'avvenuto deposito della documentazione presso il Comune.
5. Tutte le dichiarazioni devono essere redatte sull'apposita modulistica comunale.

#### **ART. 29. CONTROLLO SULLE OPERE SOGGETTE A DIA, SCIA E CIL**

1. Il dirigente preposto, entro il termine di 30 giorni dalla presentazione della DIA completa di tutta la documentazione essenziale di cui all'articolo precedente, provvede esclusivamente a:
  - a) Verificare la completezza della documentazione obbligatoria;
  - b) Accertare che la tipologia dell'intervento descritto e asseverato dal tecnico abilitato rientra nei casi previsti dagli articoli che precedono.
2. Entro il medesimo termine, in caso di incompletezza della documentazione, il responsabile del procedimento provvede a richiedere l'integrazione fissando il termine per la regolarizzazione. Dalla data di integrazione della documentazione decorre nuovamente il termine di 30 giorni per l'inizio delle opere. Qualora non vi sia l'integrazione della documentazione richiesta nel termine fissato, la DIA è priva di effetti e la sua invalidità è dichiarata con specifico atto.
3. La DIA non costituisce titolo valido anche nel caso di mancanza dei documenti previsti nell'articolo precedente e di difformità rappresentate rispetto allo stato legittimo o allo stato di fatto.
4. Si procede alla emissione dell'ordine motivato di non esecuzione dei lavori qualora durante i controlli si verifichi l'inammissibilità della denuncia. E' comunque salva la facoltà di ripresentare la DIA, con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia.
5. Il controllo di merito sulle DIA, SCIA e CIL e della corrispondenza del progetto e dell'opera in corso di realizzazione o ultimata a quanto asseverato dal tecnico abilitato, avviene a campione, per una percentuale di almeno il 50% degli interventi edilizi progettati e/o in corso di realizzazione.

#### **ART. 30. ELABORATI GRAFICI ALLEGATI AI TITOLI ABILITATIVI**

1. Ai titoli abilitativi devono essere allegati gli elaborati grafici, in formato UNI, privi di correzioni, abrasioni o riporti e su unico supporto continuo.
2. Tutti gli elaborati devono contenere, in epigrafe, l'indicazione e l'ubicazione dell'intervento, la firma dell'avente titolo e la firma ed il timbro professionale del tecnico abilitato, oltre ad un congruo spazio a disposizione dell'ufficio tecnico comunale per l'apposizione dei necessari timbri.
3. Gli elaborati dello stato di fatto da allegare sono:
  - a) Planimetria generale di PRG, in scala non inferiore a 1:1000, che consenta l'esatta individuazione dell'area e dell'edificio oggetto dell'intervento;
  - b) Estratto della planimetria aerofotogrammetrica e della mappa catastale, in scala non inferiore a 1:1000, estesa ad una zona di almeno 300 metri di raggio dall'opera a costruirsi con la indicazione dell'orientamento, aggiornato con l'indicazione dell'immobile e/o dell'area oggetto di intervento, di tutte le costruzioni esistenti, della larghezza delle strade o degli spazi pubblici e privati sui quali prospetta l'edificio oggetto dell'intervento;
  - c) Rilievo generale quotato dello stato di fatto dell'area di intervento e delle aree immediatamente limitrofe, in scala 1:500 o 1:200, con l'indicazione dei confini, delle caratteristiche delle strade e dei percorsi pedonali, degli edifici e degli altri manufatti, delle infrastrutture tecniche, delle alberature e delle loro caratteristiche vegetazionali e dimensionali, dei corsi d'acqua, dei vincoli di rispetto, nonché di ogni altro elemento che possa caratterizzare il paesaggio ed il contesto del progetto ed in particolare i vincoli territoriali;
  - d) Rilievo edilizio quotato dello stato di fatto degli edifici esistenti, in scala 1:100, con l'indicazione dettagliata della consistenza, dello stato di conservazione e della destinazione d'uso delle unità immobiliari nonché della indicazione degli spazi di fruizione e della relativa superficie utile e superficie accessoria; e con la precisa indicazione della conformità con lo stato legittimo;



- e) Sezioni di rilievo, in scala non inferiore 1:100 (in scala 1:200 per edifici di notevoli dimensioni), debitamente quotate, tali da descrivere compiutamente la situazione esistente, con la rappresentazione dei particolari, delle finiture, dei tipi di infissi;
  - f) Prospetti di rilievo, in scala non inferiore 1:100 (in scala 1:200 per edifici di notevoli dimensioni), di tutti i fronti degli edifici, con la rappresentazione dei particolari, delle finiture, dei tipi di infissi. Nel caso di edifici in aderenza vanno schematizzati i prospetti degli edifici limitrofi;
4. Gli elaborati dello stato di progetto da allegare sono:
- a) Planimetria generale di progetto dell'intervento, in scala 1:500 o 1:200, con l'indicazione quotata dei confini, delle caratteristiche delle strade e dei percorsi pedonali, degli edifici, delle infrastrutture tecniche, delle alberature e delle loro caratteristiche vegetazionali e dimensionali, dei corsi d'acqua, dei vincoli di rispetto, degli elementi circconvicini e di tutte le altre indicazioni utili per valutare l'inserimento del progetto nel contesto di appartenenza;
  - b) Planimetria di progetto, in scala 1:200 o 1:100, della sistemazione del suolo, con le quote planimetriche ed altimetriche riferite alle strade limitrofe, con la rappresentazione dei fabbricati esistenti e di progetto, delle recinzioni, dei parcheggi, dei passi carrai, delle pavimentazioni, delle essenze arboree ed arbustive, delle sistemazioni delle aree verdi e dei relativi impianti di manutenzione, degli elementi di arredo, nonché degli schemi degli allacciamenti alle reti tecnologiche;
  - c) Piante di progetto, in scala non inferiore 1:100, debitamente quotate, di tutti i livelli non ripetitivi dei fabbricati, con l'indicazione degli spazi di fruizione e della relativa superficie utile e superficie accessoria;
  - d) Sezioni di progetto, in scala 1:100 (in scala 1:200 per edifici di notevoli dimensioni), debitamente quotate, tali da descrivere compiutamente l'intervento edilizio, con la rappresentazione dei particolari, delle finiture, dei tipi di infissi;
  - e) Prospetti di progetto, in scala 1:100 (in scala 1:200 per edifici di notevoli dimensioni), di tutti i fronti degli edifici, con indicazione dei materiali impiegati, con la rappresentazione dei particolari, delle finiture, dei tipi di infissi. Nel caso di edifici in aderenza vanno schematizzati i prospetti degli edifici limitrofi;
  - f) Piante, sezioni e prospetti, con indicati gli schemi di progetto delle reti tecnologiche all'esterno dell'edificio, la posizione delle macchine e delle apparecchiature (ove richieste da norme di legge), le canne di smaltimento e di captazione, i contatori e ogni altro elemento tecnico principale;
  - g) Tavole degli interventi (rosso costruzioni, giallo demolizioni) di piante, sezioni, e prospetti.
  - h) Particolari architettonici di progetto, con il dettaglio dei materiali e delle finiture, per i progetti di maggiore impatto sull'ambiente urbano; e comunque, in ogni caso, delle recinzioni e degli altri elementi a filo strada;
  - i) Relazione illustrativa del progetto, con particolare riguardo alle scelte progettuali ed alle relative motivazioni in ordine al raggiungimento dei requisiti prescritti; a supporto delle scelte progettuali possono essere allegati pareri o attestazioni rilasciati da strutture tecniche qualificate;
  - j) Progetti relativi alle opere di urbanizzazione primaria di pertinenza, nei casi in cui tali opere siano mancanti o siano carenti, nonché alle opere di allacciamento ai pubblici servizi;
  - k) Progetti relativi agli impianti tecnici, fermo restando che i progetti esecutivi ai sensi della L. 46/1990 e la relazione tecnica di cui alla L. 10/1991 e L. 192/2005, quando richiesti, devono essere consegnati al SUE prima dell'inizio dei lavori.

#### **ART. 31. COMUNICAZIONE DELL'INIZIO DEI LAVORI SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUIRE O DIA**

1. Prima di procedere all'inizio dei lavori autorizzati, il titolare del titolo abilitativo dovrà comunicare al SUE la data di inizio dei lavori non oltre la data dell'effettivo inizio degli stessi. La comunicazione deve menzionare:
  - a) La data ed il protocollo del deposito presso il competente ufficio della pratica inerente le opere strutturali ove presenti;
  - b) I nominativi e le qualifiche dei responsabili della direzione, esecuzione e sorveglianza dei lavori, nonché, le generalità dell'impresa esecutrice ed il relativo DURC;
2. Qualsiasi variazione relativa agli operatori dovrà essere notificata al Comune a cura del titolare del Permesso di Costruire, entro il termine di 7 giorni dall'avvenuta variazione;
3. Qualora sia accertata la violazione dei disposti di cui al comma 1 lettere b) o c), l'Autorità Comunale inibisce o sospende i lavori fino alla regolarizzazione amministrativa.



4. I lavori devono essere diretti o collaudati da professionisti abilitati, secondo le rispettive competenze, iscritti ai propri Albi professionali e per i quali non insorgono incompatibilità o sia inibito lo svolgimento dell'attività professionale.

#### **ART. 32. ADEMPIMENTI NELLA FASE CONCLUSIVA DEI LAVORI**

1. Per ultimazione dei lavori degli interventi di nuova costruzione e, ove necessario, delle ristrutturazioni edilizie, si intende l'esecuzione delle opere in modo utile per potere conseguire la certificazione di agibilità delle stesse.
2. Per i restanti interventi eseguiti a seguito di DIA o SCIA l'ultimazione corrisponde all'esecuzione di tutte le opere denunciate.
3. Per le opere infrastrutturali l'ultimazione equivale alla consegna all'ente competente delle opere, conseguente alla dichiarazione della piena utilizzabilità delle stesse.
4. Nei dieci giorni successivi alla data utile per il compimento dei lavori il titolare del titolo abilitativo, deve dare comunicazione al Comune dell'avvenuta ultimazione, ovvero dello stato di avanzamento delle opere. In entrambi il SUE verificherà, a mezzo di sopralluoghi, lo stato delle opere eseguite e di quelle ancora da eseguire comportanti eventuale nuovo atto autorizzativo, redigendo apposito verbale in contraddittorio con il titolare dell'atto autorizzativo.
5. L'ultimazione dei lavori comporta la redazione di un verbale di compimento delle opere sottoscritto dal direttore dei lavori e dall'impresa esecutrice, attestante che l'intervento edilizio è stato ultimato nel termine utile dei tre anni decorrenti dalla data di effettivo inizio dei lavori, che va inviato allo SUE del Comune in uno con la predetta comunicazione di ultimazione lavori da parte del titolare dell'atto del titolo abilitativo dell'intervento, comunque prima della richiesta di agibilità.
6. Ai soli fini della sicurezza privata e pubblica, con salvezza degli altri adempimenti documentali necessari per ottenere l'autorizzazione all'utilizzo delle opere, per gli interventi comportanti il rilascio del permesso di costruire, prima della richiesta di agibilità il titolare, a mezzo di tecnici abilitati, provvede:
  - Al collaudo statico ai sensi dell'art. 67 del D.P.R. 380/2001, per le opere con elementi strutturali in conglomerato cementizio armato o in acciaio;
  - Al certificato di conformità, da rilasciarsi dall'ufficio tecnico della Regione, dei manufatti ai sensi dell'art. 62 del D.P.R. 380/2001;
  - Al collaudo delle opere eseguite ovvero alla redazione del verbale di regolare esecuzione, negli altri casi di interventi edilizi autorizzati con DIA;
  - Al certificato di collaudo o alla dichiarazione di conformità ai sensi dell'art. 117 del D.P.R. 380/2001, per quanto attiene alla sicurezza degli impianti.



### CAPO III – AGIBILITÀ DELLE COSTRUZIONI

#### ART. 33. CERTIFICATO DI AGIBILITÀ

1. Per il disposto dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001, la certificazione di agibilità è necessaria nei casi specificati al comma secondo dello stesso articolo, e cioè:
  - a) Per le nuove costruzioni;
  - b) Per le ricostruzioni o sopraelevazione, totali o parziali;
  - c) Per gli interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati;
2. La certificazione di agibilità è rilasciata dal soggetto di cui all'ART. 12, con riferimento ai suddetti interventi, su richiesta del proprietario dell'immobile o del titolare del Permesso di costruire o della DIA o della SCIA, o dai loro successori o aventi causa.
3. La richiesta del certificato di agibilità deve essere redatta sull'apposito modello predisposto dal Comune reperibile presso gli uffici comunali e disponibile nella rete civica del Comune di Positano. La richiesta deve essere corredata della documentazione obbligatoria di cui al successivo articolo e della attestazione dell'avvenuto versamento dei diritti dovuti.

#### ART. 34. PROCEDIMENTO DI RILASCIO DEL CERTIFICATO DI AGIBILITÀ E DOCUMENTAZIONE OBBLIGATORIA

1. Entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto di cui al comma 3 dell'ART. 33, è tenuto a presentare al SUE la domanda di rilascio del certificato di agibilità, corredata della seguente documentazione resa in originale o copia conforme:
  - a) Richiesta di accatastamento, sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità, con attestazione di avvenuta presentazione presso il competente ufficio provinciale dei servizi catastali dell'Agenzia delle Entrate con copia delle relative planimetrie;
  - b) Dichiarazione sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, nonché in ordine alla avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti;
  - c) Dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici adibiti ad uso civile secondo quanto prescritto dal D.M. 37/2008, ovvero certificato di collaudo degli stessi, ove previsto;
  - d) Certificato di collaudo statico di cui all'articolo 67 del DPR 380/2001 per le opere realizzate in conglomerato cementizio armato, normale, precompresso ed a struttura metallica;
  - e) Certificato del competente ufficio tecnico della regione, di cui all'articolo 62 del DPR 380/2001, attestante la conformità delle opere eseguite nelle zone sismiche alle disposizioni di cui al capo IV della parte II del DPR 380/2001;
  - f) Dichiarazione di conformità, sottoscritta da un tecnico abilitato, resa sotto forma di perizia giurata, delle opere realizzate in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche, indicata nell'art. 11 del D.M. 236/1989 e art. 77 del DPR 380/2001 per gli edifici privati e art. 82 del DPR 380/2001 per gli edifici pubblici o privati aperti al pubblico, ovvero dichiarazione sottoscritta da un tecnico abilitato attestante la non obbligatorietà di adeguamento delle opere in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche.
  - g) Parere ASL o autocertificazione a firma del Direttore dei Lavori o tecnico incaricato, resa ai sensi dell'art. 20 comma 1 del DPR 380/2001, attestante la conformità delle opere eseguite rispetto al progetto approvato relativamente agli aspetti igienico-sanitari, solo nei casi di edilizia residenziale e di strutture ricettive extra alberghiere, di cui alla L.R. 17/2001;
  - h) Dichiarazione congiunta (sottoscritta dal progettista, dal costruttore e dal direttore dei lavori, ciascuno per quanto di sua competenza) con la quale viene certificata la rispondenza delle opere eseguite al progetto per il contenimento dei consumi energetici depositato presso i competenti uffici comunali prima dell'inizio dei lavori; nei casi in cui, per il tipo di intervento, non sia risultato necessario procedere a detto deposito, la certificazione di conformità viene sostituita da una dichiarazione con la quale il Direttore dei lavori attesta la non necessità del progetto per il contenimento dei consumi energetici;





- i) Certificato prevenzione incendi o verbale di collaudo rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, o documenti equipollenti, nei casi previsti dalla legge, ovvero dichiarazione sottoscritta da tecnico abilitato attestante l'esenzione dalla presentazione del certificato stesso;
  - j) Certificazione sul rispetto del D.M. 5/12/1997 (zonizzazione acustica);
  - k) Dichiarazione del Direttore dei lavori di allacciamento all'acquedotto pubblico, ovvero di impossibilità di tale allacciamento, corredata dal giudizio di idoneità al consumo umano dell'acqua utilizzata.
2. Il SUE comunica al richiedente, entro dieci giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 1, il nominativo del responsabile del procedimento.
  3. Entro trenta giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 1, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, previa eventuale ispezione dell'edificio, rilascia il certificato di agibilità verificata la documentazione indicata al comma 1.
  4. Trascorso inutilmente il termine di cui al comma 3, l'agibilità si intende attestata nel caso sia stato rilasciato il parere dell'ASL. In caso di autodichiarazione, il termine per la formazione del silenzio assenso è di sessanta giorni.
  5. Il termine di cui al comma 3 può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla domanda, esclusivamente per la richiesta di documentazione integrativa, che non sia già nella disponibilità dell'amministrazione o che non possa essere acquisita autonomamente. In tal caso, il termine di trenta giorni ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.
  6. Ove l'interessato non proponga domanda ai sensi del comma 1, fermo restando l'obbligo di presentazione della documentazione di cui alle lettere d), e), f), g) dello stesso comma, presenta la dichiarazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato, con la quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità, corredata dalla seguente documentazione:
    - a) Richiesta di accatastamento, sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità, con attestazione di avvenuta presentazione presso il competente ufficio provinciale dei servizi catastali dell'Agenzia delle Entrate con copia delle relative planimetrie;
    - b) Dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico valutate secondo la normativa vigente.

#### **ART. 35. SALUBRITÀ DELLE COSTRUZIONI**

1. Ai fini della certificazione di agibilità si considerano salubri gli immobili, o le parti degli stessi oggetto di intervento, in possesso dei requisiti igienico-sanitari e costruttivi previsti dal presente Regolamento.

#### **ART. 36. DOMANDE PER IMMOBILI OGGETTO DI CONDONO EDILIZIO**

1. Nel caso di immobili oggetto di condono edilizio il certificato di agibilità può essere rilasciato a seguito del Permesso di Costruire in sanatoria, in ottemperanza a quanto disposto dall'art. 35 della L. 47/1985, e dalla Circolare Ministeriale 30 luglio 1985, n. 3357/25, punto 9.
2. Nel caso tuttavia di immobili ove pende ancora istanza di condono edilizio presentata ai sensi delle leggi n. 47/85, n. 724/94 e n. 326/03 (nei soli casi in cui l'intervento abusivo oggetto di condono edilizio sia conforme alla disciplina urbanistico-edilizia vigente), in ragione del lungo tempo trascorso dalla data dell'abuso, il certificato di agibilità può essere rilasciato nelle more della procedura di sanatoria, fermo restando la sua completa efficacia all'acquisizione del relativo Permesso di Costruire in sanatoria.
3. Per quanto attiene, in particolare, le norme in materia di sicurezza statica, la rispondenza è attestata dal certificato di idoneità di cui alla lettera "b" del terzo comma dell'art. 35 della L. 47/1985.
4. Il certificato può essere quindi rilasciato anche in deroga ai requisiti fissati da norme regolamentari, purché sia assicurato il rispetto delle fonti legislative primarie in materia igienico sanitaria, da definirsi con apposito allegato, ed in mancanza di questo, previo parere favorevole della Azienda sanitaria competente per territorio; rimane fermo l'obbligo che le opere oggetto di condono non contrastino con le disposizioni vigenti in materia di sicurezza statica e prevenzione degli incendi e degli infortuni.
5. Dette disposizioni devono considerarsi inderogabili, mentre la mancata osservanza di altre norme regolamentari, ai sensi dell'art. 9 della Circolare Ministeriale 3357/1985, non costituisce ostacolo al rilascio del certificato di agibilità.



#### **ART. 37. CERTIFICAZIONE PER GLI IMMOBILI DI VECCHIA COSTRUZIONE**

1. Per gli edifici, o loro parti, di costruzione antecedente al 27 Luglio 1934 (entrata in vigore del Testo unico delle leggi sanitarie, TULS), la sussistenza dei requisiti necessari per l'utilizzazione degli immobili può essere attestata mediante apposita dichiarazione, resa sotto forma di perizia giurata, che attesti:
  - a) La conformità urbanistico-edilizia del bene anche per quanto riguarda la destinazione d'uso;
  - b) Il possesso dei requisiti di salubrità previsti dalle vigenti leggi e dal presente Regolamento;
  - c) Il rispetto della normativa in materia di sicurezza delle strutture e degli impianti;
  - d) Il rispetto della normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;
  - e) Il rispetto della normativa in materia di contenimento dei consumi energetici e in materia di prevenzione dell'inquinamento idrico ed atmosferico;
  - f) La regolare iscrizione in catasto del bene.
2. La perizia giurata deve essere resa da un tecnico abilitato, incaricato dalla proprietà dell'immobile o da soggetto avente comunque un titolo equivalente alla proprietà; in caso di immobili di proprietà pubblica, la perizia giurata può essere sostituita da una perizia resa da un tecnico abilitato e vistata dal responsabile del patrimonio immobiliare o figura allo stesso assimilabile.

#### **ART. 38. DEFINIZIONE DI ALLOGGIO INABITABILE/INAGIBILE**

1. Si definisce inagibile l'edificio o l'unità immobiliare per la quale vengano a mancare i requisiti di cui all'art. 24 del D.P.R. 380/2001: in tal caso, anche quando sia stato in precedenza rilasciato il certificato di agibilità, deve essere dichiarata, ai sensi dell'art. 222 del R.D. 1265/1934, l'inagibilità dell'edificio o della parte di esso per la quale siano venuti a mancare i sopracitati requisiti.
2. Un edificio dichiarato inagibile non può essere utilizzato fino a quando non sono rimosse le cause che hanno determinato la dichiarazione di inagibilità.



---

## CAPO IV – CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

---

### ART. 39. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (C.D.U.)

1. La richiesta del certificato di destinazione urbanistica (C.D.U. ai sensi dell'articolo 30 del D.P.R. 380/01) può essere formulata dal proprietario o dal titolare di altro diritto che conferisca la facoltà di svolgere attività edilizie; essa deve contenere le generalità del richiedente, la sua qualità di avente titolo all'istanza, riportare gli identificativi catastali, aggiornati alla situazione esistente alla data della richiesta, necessari ad individuare l'immobile a cui il certificato si riferisce, e, qualora sussista, l'individuazione toponomastica. L'istanza in allegato deve contenere:
  - a) Estratto di mappa del Catasto Terreni (nonché di eventuali tipi di frazionamento non introdotti), nel quale sia evidenziato l'immobile interessato, con la dichiarazione che lo stesso, così come indicato sull'estratto di mappa, corrisponde nella rappresentazione planimetrica allo stato attuale;
  - b) Estratto planimetrico della cartografia di P.R.G. nel quale sia individuato l'immobile interessato, corrispondente a quello indicato sull'estratto di mappa catastale.
2. Il Certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.) è rilasciato dall'Autorità comunale entro trenta giorni dalla richiesta e specifica le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata, in particolare:
  - a) Le disposizioni vigenti e quelle eventualmente in salvaguardia alle quali è assoggettato l'immobile;
  - b) La zona urbanistica e l'area normativa in cui è compreso l'immobile e le destinazioni d'uso ammesse;
  - c) L'eventuale indice di edificabilità fondiaria e territoriale;
  - d) I vincoli incidenti sull'immobile.
3. Il C.D.U. conserva validità per un anno dalla data del rilascio, salvo che intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici.



---

## TITOLO III – DEFINIZIONI

---



## CAPO I - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

### ART. 40. INTERVENTI EDILIZI

1. Ai fini dell'applicazione del presente RUEC sono definiti i seguenti tipi di intervento:
  - a) Manutenzione ordinaria;
  - b) Manutenzione straordinaria;
  - c) Restauro e risanamento conservativo;
  - d) Ristrutturazione edilizia;
  - e) Nuova costruzione;
  - f) Ristrutturazione urbanistica;
  - g) Demolizione;
  - h) Adeguamento funzionale;
  - i) Sistemazione delle parti scoperte e di pertinenza degli edifici.
2. Le tipologie degli interventi sono definite con riferimento all'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e della L.R. 35/1987, nonché della L.R. 19/2001.

### ART. 41. MANUTENZIONE ORDINARIA

1. Sono interventi di manutenzione ordinaria gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.
2. In modo particolare sono da ritenersi interventi di manutenzione ordinaria gli interventi di:
  - Riparazione e sostituzione di apparecchi igienico-sanitari, aggiunta di apparecchi e nuovi rivestimenti all'interno di locali già destinati a tali servizi purché tali interventi non comportino alterazioni dei locali, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici;
  - Installazione, riparazione e adeguamento di reti relative ad impianti idraulici, elettrici, di riscaldamento, ventilazione e fornitura gas, in modo congruente con i caratteri dell'ambiente, relative strutture, volumi tecnici e reti di distribuzione-alimentazione, purché tali interventi non comportino alterazioni dei locali, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici;
  - Riparazione di intonaci e tinteggiature interne, relativamente alle parti destinate ad essere periodicamente ricolorate e protette (intonaci normali, elementi in legno, ferro e pietre);
  - Riparazioni, consolidamenti e rifacimenti di finiture interne;
  - Rifacimento e riparazione delle pavimentazioni.
3. Gli interventi relativi alle parti comuni e agli esterni delle unità immobiliari, che devono obbligatoriamente interessare gli edifici nel loro complesso, sono:
  - Rifacimento di manti di copertura (anche con inserimento di guaine impermeabilizzanti e pannelli isolanti) e realizzazione di impermeabilizzazioni in genere, senza modifica dei materiali.
  - Riparazione e sostituzione dell'orditura secondaria dei tetti;
  - Riparazione e sostituzione degli infissi con le stesse caratteristiche degli esistenti;
  - Ripristino degli intonaci e dei rivestimenti;
  - Ripristino della tinteggiatura delle parti destinate ad essere periodicamente colorite e protette, adottando tecniche che non mutino i caratteri tecnologici e fisico-chimici esistenti e le coloriture tradizionali;
  - Riparazione o sostituzione di grondaie, pluviali, ecc.;
  - Installazione, riparazione ed adeguamento di reti ed impianti congruenti con le caratterizzazioni architettoniche degli edifici.
4. Gli interventi relativi agli spazi aperti sono:
  - La riparazione di manufatti (pozzi, cisterne, vasche, fontane, chioschi) e di elementi e attrezzature di arredo urbano (pavimentazioni, panche, fontane, elementi di arredo urbano, attrezzature delle aree verdi);
  - La tinteggiatura, la riparazione, la sistemazione e la sostituzione di tratti limitati di recinzioni, parapetti, muretti, senza modificare materiali, posizione, forma, dimensioni, assetto e aperture;



- La pulitura, la riparazione e la sostituzione delle opere di sistemazione idraulica e delle sponde degli alvei e dei fossi.
5. Gli interventi di manutenzione ordinaria non sono sottoposti a specifiche procedure abilitative, fermo restando l'obbligo di richiedere l'autorizzazione per l'occupazione temporanea di suolo pubblico, quando necessaria.
  6. Per gli immobili sottoposti alle disposizioni del D.Lgs. 42/2004 in materia di Beni Culturali e Ambientali gli interventi di manutenzione ordinaria consentiti sono quelli di cui al presente articolo purché non investano le parti decorative dell'edificio e non comportino modifiche della tipologia dei materiali originari né dei colori.

#### **ART. 42. MANUTENZIONE STRAORDINARIA**

1. Sono 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 la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso. Tali interventi devono essere volti a restituire efficienza funzionale e tecnologica a parti della costruzione ovvero alla costruzione nella sua interezza. Sono escluse le modifiche della forma o della posizione delle aperture e degli elementi architettonici esterni (cornici, marciapiedi, ornate in pietra, portali, ecc.) mentre sono ammesse le opere di reintegrazione degli elementi architettonici decorativi mancanti e deteriorati.
2. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso.

3. Gli interventi effettuabili all'interno delle singole unità immobiliari sono:

- Demolizione e realizzazione di tramezzi, apertura e chiusura di porte, anche in muri portanti per modifiche distributive, per creazione di servizi igienici, senza alterare elementi decorativi e architettonici di pregio; in particolare devono essere salvaguardate le originarie sequenze degli ambienti più importanti ai piani superiori di palazzi e palazzetti;
- Reintegrazione di elementi e parti mancanti, in corrispondenza di elementi incongrui asportati, sostituzione di elementi o parti degradate con tecniche e materiali uguali o coerenti a quelli esistenti originari.

Gli interventi relativi agli esterni delle unità immobiliari, nonché al sistema distributivo e ad elementi comuni a più unità immobiliari, devono necessariamente interessare gli edifici nel loro complesso.

4. Sono, a titolo esemplificativo, interventi di manutenzione straordinaria i seguenti:

- Tinteggiatura e pulitura delle facciate, nel rispetto del carattere dell'edificio;
- Consolidamento, risanamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali degradati, con tecniche congruenti al carattere dell'edificio;
- Variazioni delle quote di imposta dei solai senza creare nuove unità immobiliari;
- Rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni e degradati, senza alterare il prospetto né realizzare o eliminare aperture, ad eccezione del ripristino di aperture originarie occultate;
- Sostituzione delle vetrine dei negozi prive di valore storico-artistico con altre congruenti con il contesto architettonico;
- Riparazione, rinforzo e ripristino dei singoli elementi di facciata e delle finiture;
- Sostituzione di serramenti, balconi, finiture e ringhiere con altri simili;
- Asportazione di elementi aggiunti incongrui con il carattere dell'edificio e dell'ambiente urbano e loro reintegrazione e sostituzione con altri, coerenti con i caratteri dell'edificio;
- Reintegrazione e rifacimento delle pavimentazioni di parti comuni;
- Costruzione di intercapedini interrati sotto il suolo pubblico;
- Installazione di cancelli, cancelletti, inferriate;
- Installazione di antenne di grandi dimensioni;
- Costruzione di nuove canne fumarie che interessino le pareti esterne dell'edificio;
- Le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti e quelle finalizzate all'adeguamento tecnologico ed energetico degli edifici.



5. In riferimento agli interventi di frazionamento, si rappresenta che questo tipo di intervento è a titolo:
  - Gratuito nel caso di unità immobiliari a destinazione residenziale;
  - Oneroso per unità immobiliari a destinazione non residenziale.Non è consentito il frazionamento volto alla realizzazione di unità immobiliari di superficie utile netta inferiore a:
  - Per la destinazione residenziale ai limiti fissati dal presente RUEC, e comunque mai inferiore a 45 mq;
  - Per la destinazione residenziale destinata ad alloggi monostanza (per una persona) 28 mq, nei limiti ed alle condizioni inderogabili previste dal D.M. 05/07/1975;
  - Per la destinazione commerciale 20 mq, e che comunque risultino dotate degli standard minimi di servizi igienici;
6. In riferimento agli spazi aperti sono classificati interventi di manutenzione straordinaria:
  - La modifica e il rifacimento di manufatti (vasche, fontane, piscine scoperte, recinzioni, parapetti e muretti) senza intervenire sull'assetto complessivo dello spazio aperto;
  - Il rifacimento delle pavimentazioni e delle superfici in terra con sostituzione dei materiali senza alterare l'assetto complessivo dello spazio aperto e la superficie permeabile;
  - La realizzazione e la modifica della rete di convogliamento e smaltimento delle acque di superficie nonché delle opere di consolidamento dei terreni in pendio.
7. Ai sensi dell'art. 123 del D.P.R. n. 380/2001 gli interventi impiantistici volti all'utilizzo di fonti rinnovabili di energia ed all'uso razionale dell'energia in edifici residenziali ed impianti industriali esistenti sono assimilati a tutti gli effetti alla manutenzione straordinaria.
8. Ai sensi della L. n. 13/1989 e del Capo III – Parte II del D.P.R. n. 380/2001, le opere finalizzate al superamento delle barriere architettoniche che non alterino la sagoma dell'edificio, sono parimenti assimilate alla manutenzione straordinaria mentre quelle che alterano la sagoma (quali ad esempio ascensori esterni) sono assimilate ad opere di nuova costruzione e per questo necessitano del Permesso di costruire.

#### **ART. 43. RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO**

1. Sono interventi di restauro e risanamento conservativo gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano 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.
2. Sono, a titolo esemplificativo, interventi di Restauro e risanamento conservativo i seguenti:
  - a) Il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, cioè il restauro o ripristino dei fronti esterni ed interni, il restauro o il ripristino degli ambienti interni, la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;
  - b) La conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo originale;
  - c) La conservazione o il ripristino degli spazi liberi, quali, tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i cortili;
  - d) Il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota, dei seguenti elementi strutturali:
    - Murature portanti sia interne che esterne;
    - Solai e volte;
    - Scale;
    - Tetto, con ripristino del manto di copertura originale;
  - e) L'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo, purché supportate da documentazione attendibile e rigore filologico;
  - f) L'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali, nel rispetto della distribuzione spaziale interna e senza alterazione dei prospetti esterni;
  - g) Il ripristino dei collegamenti verticali od orizzontali collettivi quali androni, blocchi scale, portici;
  - h) Il ripristino ed il mantenimento della forma, dimensioni e dei rapporti fra unità edilizie preesistenti ed aree scoperte quali corti, chiostrii;



- i) Il ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio, quali la partitura delle finestre, l'ubicazione degli elementi principali di distribuzione (scale, androni, ballatoi).
3. In riferimento agli spazi aperti sono classificati interventi di restauro conservativo:
  - Interventi di sostegno di terreni in pendio e delle scarpate e sui terrazzamenti;
  - Interventi sui percorsi, sulle recinzioni, sui muri, sulle gradinate, su spazi pavimentati o superfici sterrate, su elementi di arredo;
  - Eliminazione di elementi e parti incongruenti con lo spazio aperto (pensiline, tettoie, verande, vetrine, baracche, costruzioni precarie e simili);
  - Il consolidamento e il recupero dell'efficienza delle opere di sostegno a secco per la stabilità e la irreggimentazione delle acque superficiali;
  - Conservazione e sistemazione di parchi e giardini con le relative aree di pertinenza, comprese le attrezzature legittime ivi esistenti; tale intervento potrà attuarsi, anche nelle zone di tutela assoluta, mediante progetti unitari di "restauro del paesaggio" e nel rispetto dei vincoli archeologici esistenti.
4. Sono oggetto degli interventi di restauro tutti gli edifici vincolati ai sensi D.Lgs. 42/2004, nonché quelli specificamente individuati da piani urbanistici esecutivi e/o dall'Amministrazione, mediante apposita deliberazione di Consiglio Comunale.
5. È d'obbligo negli interventi di restauro eseguire gli stessi con materiali originali e tecniche specifiche della scienza e dell'arte del restauro; per tali motivi la progettazione dell'intervento è obbligatoriamente estesa all'intera unità edilizia. Negli interventi di risanamento conservativo è ammesso l'utilizzo di materiali e tecniche diverse dall'originale, purché compatibili con le caratteristiche tradizionali.
6. Negli interventi di restauro e risanamento conservativo non sono ammesse:
  - Le alterazioni volumetriche, planimetriche, di sagoma e dei prospetti, salvo nei casi di adeguamenti tecnologici;
  - L'impegno diffuso di elementi o materiali consolidanti con caratteristiche meccaniche estranee a quelle degli elementi o dei materiali originari, non precludendo però l'utilizzo di materiali e tecnologie che assicurino il rispetto delle sopravvenute norme in materia energetica, di sicurezza, igiene, antincendio, ecc.;
  - L'uso dei materiali dei quali non è nota la compatibilità con i materiali originari.

#### **ART. 44. RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA**

1. Sono 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 preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del D.Lgs. 42/2004, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente.
2. Negli interventi di ristrutturazione edilizia sono ammesse le variazioni delle quote di imposta dei solai nella misura strettamente necessaria a raggiungere le altezze minime interne regolamentari.
3. Sono da considerare di ristrutturazione edilizia gli interventi pertinenziali che, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, non siano qualificati come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume inferiore al 20% del volume dell'edificio principale.

#### **ART. 45. NUOVA COSTRUZIONE**

1. Gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie precedenti sono da definirsi di nuova costruzione.
2. Sono comunque da considerarsi di nuova costruzione i seguenti interventi:





- a) La costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della loro sagoma (fermo restando per gli interventi pertinenziali quanto previsto alla lettera e);
  - b) Gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
  - c) La realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
  - d) 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 salvo che siano installati, con temporaneo ancoraggio al suolo, all'interno di strutture ricettive all'aperto, in conformità alla normativa regionale di settore, per la sosta ed il soggiorno dei turisti;
  - e) Gli interventi pertinenziali che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
  - f) 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.
3. Gli interventi di nuova costruzione sono soggetti a permesso di costruire, il cui rilascio è subordinato alla preesistenza di adeguate opere di urbanizzazione primaria, oppure alla disponibilità del richiedente alla realizzazione o integrazione di quelle esistenti anche a scomputo degli oneri concessori.

#### **ART. 46. RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA**

1. Sono 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. Gli interventi di cui al presente articolo sono definiti nell'ambito degli strumenti urbanistici esecutivi e ad essi subordinati.
2. La ristrutturazione urbanistica è un intervento volto alla definitiva eliminazione delle superfici e dei volumi oggetto dell'intervento, siano essi complessi edilizi o parti di essi, nel rispetto della maglia viaria preesistente. Tali interventi sono prevalentemente finalizzati alla creazione di spazi aperti di tipo pubblico destinati a verde attrezzato, parcheggi alberati, spazi urbani pavimentati. Sono consentiti interventi di demolizione di piccole costruzioni esistenti finalizzati all'eliminazione di elementi edilizi incongrui e di scarso rilievo, che hanno occupato aree originariamente libere.
3. L'intervento di "ristrutturazione urbanistica" vera e propria consiste nella sostituzione dell'attuale tessuto urbanistico-edilizio mediante un insieme sistematico di interventi anche con modifiche del disegno interno dei lotti e degli isolati. Gli interventi ammissibili sono:
  - a) Abbattimento dei fabbricati esistenti;
  - b) Razionalizzazione della rete viaria e creazione di nuovi lotti per attrezzature pubbliche;
  - c) Costruzione di nuovi corpi di fabbrica, disposti in modo da determinare una migliore organizzazione urbana, con particolare riferimento alla costruzione di un nuovo sistema di spazi aperti.
4. Le nuove costruzioni dovranno rispettare parametri e indici consentiti nei diversi ambiti di interventi urbano e architettonico.

#### **ART. 47. DEMOLIZIONE**

1. Sono interventi di demolizione quelli rivolti alla rimozione, in tutto o in parte, di costruzioni esistenti, che non comporti ristrutturazione o nuova edificazione.
2. Sono classificati interventi di demolizione gli interventi di adeguamento dei prospetti tesi ad eliminare elementi di facciate (come ad es. balconi, logge, pensiline, ringhiere, coperture in materiali plastici o in lamiera, ecc.) incompatibili con le caratteristiche ambientali del contesto.
3. La demolizione di costruzioni esistenti comprende obbligatoriamente il trasporto a rifiuto del materiale di risulta e la sistemazione del terreno di sedime.
4. Nel caso di demolizione di porzioni di edificio, di volumi indipendenti, o in semplice aderenza con altri edifici, l'operazione di demolizione deve contemplare anche la sistemazione dell'area libera venutasi a determinare, il consolidamento delle strutture superstiti e la realizzazione od il ripristino delle facciate.



5. Eventuali elementi architettonici o decorativi di pregio devono essere recuperati e ricomposti in loco o nelle prossimità o, in caso di impossibilità, in altra sede idonea.

#### **ART. 48. ADEGUAMENTO FUNZIONALE**

1. L'adeguamento funzionale, ove consentito, deve eseguirsi secondo progetti dettagliati e qualificati culturalmente. L'aumento delle superfici utili consentite deve essere realizzato in modo da integrarsi spazialmente con la volumetria esistente escludendosi in ogni caso la realizzazione di volumi aggiunti poggiati su pilastri in vista.
2. Tali necessari interventi di adeguamento normativo e funzionale vanno puntualmente dimostrati (anche con ampia documentazione fotografica rappresentante lo stato di fatto), previo ottenimento delle necessarie autorizzazioni da parte degli organi competenti; un loro successivo e diverso uso, non ai fini del solo adeguamento normativo, sarà qualificato come variazione essenziale e sarà oggetto delle relative sanzioni previste per Legge.
3. Laddove fosse debitamente provato che gli interventi di adeguamento funzionale non possano essere già ricavati all'interno del volume preesistente dell'edificio, senza comprometterne la funzionalità, gli elementi architettonici, storici e strutturali, è ammesso un incremento di volumetria, seppure non qualificabile come nuova costruzione nei limiti volumetrici di cui all'art. 3, comma 1, lett. E.6) del D.P.R. n° 380/2001 non concorrendo quindi all'incremento degli standard urbanistici, da realizzarsi prioritariamente, laddove possibile, nel sottosuolo degli edifici esistenti di cui costituiscono superficie accessoria e rispetto ai quali si pongono in un rapporto di assoluta strumentalità, complementarietà e funzionalità e, in secondo luogo, fuori terra ma in modo tale da integrarsi spazialmente con la volumetria esistente, escludendosi in ogni caso la realizzazione di volumi aggiunti poggiati su pilastri a vista.
4. In tutti i casi di incremento volumetrico, l'altezza massima all'intradosso dei solai dei locali così ricavati, onde evitare un loro successivo e diverso uso, non potrà essere superiore a ml. 2,50.
5. Gli interventi di cui trattasi, da realizzarsi su immobili oggetto di istanza di condono non ancora definita, sono ammissibili, ferme restando le motivazioni di cui sopra, esclusivamente all'interno della volumetria preesistente. In ogni caso il rilascio dell'atto abilitante richiesto non costituisce ratifica o presa d'atto dello stato di fatto né garanzia dell'effettivo rilascio del permesso in sanatoria. L'eventuale diniego del condono comporta l'applicazione delle sanzioni di legge (acquisizione, demolizione o sanzione pecuniaria) anche sulle parti eventualmente interessate da opere eseguite in forza del successivo atto abilitante. Di ciò deve darsi espressamente atto nella istanza.
6. Resta inteso che tutti gli interventi ammessi riconducibili alla presente definizione, sono consenti solo se compatibili con i vigenti vincoli paesaggistici ed ambientali e previo ottenimento delle eventuali e relative autorizzazioni, nonché attuati secondo progetti dettagliati e qualificati culturalmente che tengano conto del contesto in cui si inseriscono e siano conformi alle tipologie, materiali e tecniche costruttive tradizionali.
7. Per essi va corrisposta la quota di contributo afferente al solo costo di costruzione e possono essere realizzati mediante la presentazione della semplice Denuncia di Inizio Attività, ai sensi del comma 3 dell'art. 22 del D.P.R. 380/2001, laddove gli stessi non comportino un incremento superiore al 20% del volume esistente.
8. Per le aree ricomprese nella zona territoriale 5 del PUT gli incrementi di superficie consentiti potranno realizzarsi purché non comportino volumi con altezze superiori a 10,7 ml e distacchi da edifici prospicienti inferiori all'altezza del più alto fra i due edifici, con un minimo assoluto di 5 ml.

#### **ART. 49. SISTEMAZIONE DELLE AREE SCOPERTE DI PERTINENZA DEGLI EDIFICI**

1. Nelle aree scoperte di pertinenza di edifici esistenti o di progetto, ferme restando le limitazioni eventualmente previste per le singole zone dallo strumento urbanistico vigente, sono ordinariamente consentiti i seguenti interventi finalizzati ad un miglior godimento dell'immobile, previa acquisizione di apposito titolo edilizio e l'ottenimento delle necessarie autorizzazioni e N.O. nelle aree soggette a vincolo ex D.Lgs. 42/2004:
  - a) La realizzazione di recinzioni, passi carrai e simili;
  - b) La formazione o modifica di aree pavimentate scoperte, lastrici solari, piazzali e simili;
  - c) La realizzazione di barbecue, gazebo ed attrezzature similari, anche in muratura, che non abbiano la consistenza della nuova costruzione e non siano in contrasto con gli usi consentiti dallo strumento urbanistico vigente;
  - d) La realizzazione di piscine secondo quanto stabilito dal successivo ART. 155, campi da tennis ed altre attrezzature sportive e ricreative;



- e) Le modificazioni dell'andamento del terreno, anche con costruzione, modifica o demolizione di muri di sostegno o di recinzione;
- f) Le altre opere o modificazioni di natura e consistenza analoghe a quelle di cui sopra o comunque ad esse riconducibili.
2. Le pertinenze dovranno avere le seguenti caratteristiche di tipo generale:
- Non dovranno avere un proprio ed autonomo accesso dalla via pubblica;
  - Non dovranno avere autonomo valore di mercato e non dovranno produrre un proprio reddito;
  - Non dovranno avere autonomo utilizzo senza subire modificazioni fisiche;
  - Dovranno essere caratterizzate da un rapporto di subordinazione funzionale rispetto alla cosa principale e poste al servizio esclusivo di questa;
  - Non potranno essere cedute separatamente dalla cosa principale, a cui sono connesse da vincolo di pertinenzialità;
  - Nel caso di pertinenze di edifici principali, dovranno avere propria individualità fisica e propria conformazione strutturale. Non dovranno pertanto essere parte integrante o costitutiva del fabbricato principale o di altro fabbricato;
  - Per le pertinenze di edifici principali la consistenza in termini di superficie e volume della pertinenza deve comunque essere minima e proporzionata rispetto all'edificio principale;
  - Le pertinenze dovranno avere struttura leggera prefabbricata, rimovibile per smontaggio e non per demolizione;
  - Non dovranno in alcun modo comportare trasformazione in via permanente del suolo ineditato;
  - Non è ammessa alcun tipo di pertinenza nel raggio di ml 5,00 da finestre di altra proprietà se il proprietario dell'unità immobiliare ove è situata la finestra stessa non ne autorizza espressamente la realizzazione.



## CAPO II – DEFINIZIONI GENERALI DEGLI EDIFICI

### ART. 50. FABBRICATO O EDIFICIO

1. Si intende qualsiasi costruzione coperta, comunque infissa al suolo con le più svariate tecnologie, isolata da vie e spazi vuoti, oppure separata da altre costruzioni mediante muri maestri che si elevano, senza soluzione di continuità, dalle fondamenta al tetto, che disponga di uno o più liberi accessi sulla via e abbia una o più scale autonome.
2. Per fabbricato residenziale si intende quel fabbricato o quella parte di fabbricato destinato esclusivamente o prevalentemente ad abitazione; per fabbricato non residenziale si intende quel fabbricato o quella parte di fabbricato destinato esclusivamente o prevalentemente ad uso diverso da quello residenziale.

### ART. 51. UNITÀ IMMOBILIARE

1. Si definisce unità immobiliare il locale o l'insieme di locali collegati funzionalmente tra di loro e destinati a soddisfare esigenze sia residenziali sia diverse dalla residenza; ciascuna unità immobiliare deve essere dimensionata in modo da soddisfare le disposizioni legislative che regolano le attività che si intendono insediare: il mero collegamento funzionale, nella misura strettamente necessaria a consentire il passaggio delle persone, non determina di per sé la fusione di unità immobiliari.

### ART. 52. LOCALE O VANO

1. Si definisce locale la porzione di unità immobiliare destinata ad uno specifico utilizzo e dotata di specifica autonomia funzionale.
2. Per ciascun locale deve essere integralmente assicurato il rispetto del presente Regolamento, indipendentemente dal fatto che lo stesso sia delimitato o meno da pareti; l'identificazione dei vani deve comunque rispondere a criteri di coerenza tipologica con la funzione prevista e di compatibilità tra funzioni contigue.
3. Tra le varie porzioni di uno stesso locale non devono determinarsi passaggi di larghezza ciascuno inferiore a mt. 1.40 e di superficie complessiva minore di mq. 4.00.
4. I locali adibiti ai servizi igienici devono sempre essere delimitati da pareti e devono contenere tutti gli apparecchi previsti dalla vigente normativa.
5. Non rientrano nella classificazione di locale i volumi tecnici e gli spazi, ancorché accessibili, adibiti a funzioni di protezione dell'edificio (intercapedini, scannafossi e simili) o al passaggio ed alla manutenzione degli impianti (cavedi e simili).
6. In funzione delle loro caratteristiche dimensionali e costruttive, nonché della loro rispondenza alle prescrizioni del presente Regolamento, i locali si distinguono in forza dello specifico pregio secondo il seguente ordine decrescente:
  - a) Locali primari;
  - b) Locali di supporto;
  - c) Locali di servizio;
  - d) Locali accessori.

### ART. 53. ALLOGGIO

1. Si definisce alloggio l'insieme di locali collegati funzionalmente e fisicamente tra di loro e destinati a soddisfare le esigenze della residenza; ciascun alloggio deve essere dimensionato in modo da soddisfare le prescrizioni minime di cui Decreto ministeriale Sanità 5 luglio 1975; le superfici indicate all'art. 2 del D.M. sono da intendersi come superfici utili abitabili.

### ART. 54. PIANO SOTTOTETTO ABITABILE O UTILIZZABILE

1. Si intende per piano sottotetto quello compreso tra il solaio piano di copertura dell'ultimo piano e le falde del tetto.
2. Il piano sottotetto è da considerare abitabile ove pur non risultando destinato ad abitazione presenti un'altezza sufficiente per ottenere l'agibilità, ai sensi del D.M. 5 luglio 1975, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 18 luglio 1975, n.



190. Il piano sottotetto è da considerare utilizzabile (e quindi da conteggiare come superficie utile lorda) quando l'altezza netta interna misurata dal piano del pavimento alla linea di colmo o comunque nel punto più alto, all'intradosso del solaio, è superiore al ml. 1,50.

3. E' possibile prevedere il recupero abitativo del sottotetto secondo i criteri e con le modalità di cui alla Legge Regionale n° 15/2000.

#### **ART. 55. PIANO INTERRATO E PIANO SEMINTERRATO**

1. Si definisce piano seminterrato il piano sito al piede dell'edificio e parzialmente interrato, quando la superficie delle pareti perimetrali comprese al di sotto della linea di terra è superiore al 50 % della superficie totale delle stesse pareti perimetrali.
2. Si definisce piano interrato il piano sito al piede dell'edificio quando le pareti perimetrali sono completamente comprese entro la linea di terra, salvo le porzioni strettamente necessarie per bocche di lupo, accessi, carrabili e pedonali, purché realizzati in trincea rispetto alla linea di terra.

#### **ART. 56. VOLUMI TECNICI**

1. Sono i volumi e relativi spazi di accesso strettamente necessari a contenere quelle parti degli impianti tecnici che, per esigenze di funzionalità degli impianti stessi, non trovano luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche.
2. Devono pertanto qualificarsi come volumi tecnici:
  - a) Le cabine elettriche ed i locali caldaia;
  - b) Gli impianti per il trattamento ed il condizionamento dell'aria ed i relativi locali;
  - c) Gli impianti per il trattamento ed il deposito delle acque idrosanitarie ed i relativi locali;
  - d) Gli extracorsa degli ascensori ed i relativi locali macchine;
  - e) Gli apparati tecnici per la sicurezza e l'igiene nonché quelli per lo smaltimento dei fumi quali comignoli e ciminiere;
  - f) Lo spazio necessario per l'accantonamento o accatastamento dei rifiuti urbani in conformità alle leggi igienico-sanitarie vigenti a servizio della società che gestisce lo smaltimento dei rifiuti nel Comune;
  - g) I serbatoi idrici;
  - h) Le canne fumarie e di ventilazione nonché le ciminiere;
  - i) I vani scala al di sopra delle linee di gronda nonché gli abbaini con le caratteristiche prescritte dal presente Regolamento;
  - j) Le scale esterne, a servizio di qualsiasi piano, quando abbiano carattere di sicurezza e siano finalizzate a garantire l'evacuazione dell'edificio in caso di emergenza;
  - k) Gli scannafossi fino alla misura massima netta di mt. 1,00;
  - l) Tutti gli altri impianti tecnologici e le opere che a tali categorie sono comunque assimilabili.
3. I volumi tecnici, oltre che essere realizzati con tipologie che ne prefigurino in maniera inequivocabile l'uso, devono essere progettati in modo architettonicamente e morfologicamente armonizzato al resto dell'edificio e/o del tessuto edilizio circostante.
4. I volumi tecnici a servizio di unità immobiliari residenziali debbono di norma essere compresi entro il 5% della SUL dell'unità servita; maggiori superfici possono essere ammesse in caso di documentate necessità tecniche finalizzate all'uso razionale delle risorse primarie del territorio.
5. I volumi tecnici a servizio di unità immobiliari diverse dalla residenza debbono di norma essere compresi entro il 10% della SUL dell'unità servita; maggiori superfici possono essere ammesse in caso di documentate necessità tecniche finalizzate all'uso razionale delle risorse primarie del territorio.

#### **ART. 57. SOPPALCHI**

1. E' definita "soppalco" la superficie ottenuta mediante l'interposizione parziale di una struttura orizzontale in uno spazio delimitato da pareti, quando la superficie soprastante e quella sottostante alla struttura menzionata non vengono chiuse per ricavare nuovi vani; la superficie netta del soppalco, anche se distribuita su più livelli, non può superare 1/2 (2/3



nei casi in cui l'altezza tra il pavimento del locale e il punto più basso dell'intradosso della struttura del soppalco risulti non inferiore a 2,70 m) della superficie netta del vano in cui esso è ricavato.

2. La realizzazione di un soppalco è in ogni caso:
  - a) Soggetta alle ordinarie procedure autorizzative;
  - b) Consentita nel rispetto dei requisiti di illuminazione e ventilazione prescritti dalle leggi vigenti e, in caso di destinazione ad uso lavorativo, anche di tutte le specifiche norme che regolano l'attività esercitata.
3. E' comunque richiesto il rispetto delle seguenti prescrizioni:
  - a) La parte superiore del soppalco deve essere aperta almeno per un quarto del suo perimetro. La parte aperta deve essere munita di balaustra di altezza non inferiore a 1,00 m.;
  - b) L'altezza tra il pavimento finito del soppalco ed il punto più alto del soffitto finito deve risultare non inferiore a 1,80 m.;
  - c) L'altezza tra il pavimento del locale e il punto più basso dell'intradosso della struttura del soppalco deve risultare non inferiore a 2,40 m (2,70 m. nel caso in cui la superficie netta del soppalco, anche se distribuita su più livelli, sia superiore a 1/2 della superficie netta del vano in cui esso è ricavato).
4. Il soppalco non è conteggiato nel numero dei piani (Np) ai sensi dell'ART. 78, come tale non ha effetto ai fini del computo del volume (V) di cui all'ART. 70. La superficie del suo piano di calpestio, per quanto detto al successivo comma, non costituisce incremento della superficie utile lorda (S.U.L.) ai sensi dell'ART. 66.
5. La parte superiore del soppalco può essere esclusivamente destinata ad uso non abitativo;
6. I soppalchi realizzati ai sensi del presente articolo sono consentiti negli interventi di manutenzione straordinaria e di risanamento conservativo da realizzare sul patrimonio edilizio esistente ad esclusione degli edifici soggetti ad interventi di restauro architettonico.

#### **ART. 58. SPAZI INTERNI AGLI EDIFICI**

1. Si intendono per spazi interni le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai 3/4 del perimetro, così suddivise:
  - a) Patio, si intende per patio lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con pareti circostanti di altezza non superiore a m. 4,00;
  - b) Cortile, si intende per cortile lo spazio interno di cui al successivo ART. 59, comma 1;
  - c) Chiostrina, si intende per chiostrina lo spazio interno di cui al successivo ART. 60, comma 1.

#### **ART. 59. CORTILI**

1. Ai fini del presente Regolamento si definisce come cortile lo spazio scoperto delimitato su almeno tre lati dalle pareti di uno o più edifici e sul quale possono essere aperte finestre di ogni tipo di locale, ivi compresi quelli destinati alla presenza continuativa di persone.
2. In tutti i cortili di nuova edificazione, dev'essere consentito il deposito delle biciclette a servizio degli utenti dell'immobile.

#### **ART. 60. CHIOSTRINE**

1. Ai fini del presente Regolamento si definisce come chiostrina lo spazio scoperto delimitato su almeno tre lati dalle pareti di uno o più edifici e le cui caratteristiche dimensionali rispondano alle prescrizioni del presente articolo, ma siano insufficienti a qualificarlo come cortile.
2. Negli edifici di nuova costruzione o risultanti da interventi di ristrutturazione edilizia, le chiostrine devono rispettare le seguenti prescrizioni:
  - a) la superficie della chiostrina non deve mai essere inferiore a mq. 12,00;
  - b) il lato minore della chiostrina non deve mai essere inferiore a mt. 3,00;
3. Gli interventi su chiostrine esistenti che già presentino condizioni di contrasto con il presente Regolamento, devono, ove possibile, prevedere il miglioramento dei parametri dimensionali di cui ai commi precedenti. Quando il miglioramento non risulti possibile od opportuno, gli interventi sui locali che prospettano sulla chiostrina irregolare saranno ammissibili solo ove non comportino peggioramento della situazione igienico sanitaria in atto. Ai fini del presente comma si precisa che, ferme restando le prescrizioni del presente Regolamento in materia di rapporti aeroilluminanti,



si considera peggioramento il passaggio da un uso che prevede la presenza saltuaria di persone ad altro uso che invece ne preveda la presenza continuativa, risultando invece sempre ammesso sia il passaggio inverso che quello tra usi che comunque già prevedano presenza saltuaria di persone (locali di abitazione temporanea ambienti di supporto, ambienti di servizio, ecc.).

4. Sulle chiostrine possono essere aperte finestre di locali di abitazione temporanea o di locali inabitabili. Non è mai ammesso aprirvi finestre di locali di abitazione permanente, salvo che il locale sia dotato di altra finestratura (prospettante su spazio aperto o su cortile regolamentare) di dimensioni tali da assicurare il rispetto della superficie finestrata minima prescritta dal presente Regolamento.

#### **ART. 61. CAVEDI**

1. Ai fini del presente Regolamento si definisce come cavedio lo spazio scoperto delimitato su almeno tre lati dalle pareti di uno o più edifici e le cui caratteristiche dimensionali siano insufficienti a qualificarlo come chiostrina;
2. I cavedi sono di regola riservati al passaggio ed alla manutenzione degli impianti tecnologici o alla formazione di prese d'aria per locali tecnici o comunque per vani inabitabili. Non è mai ammesso aprirvi finestre di locali abitabili.
3. Qualora su cavedi esistenti già si aprano finestre di locali che comportino la presenza, anche non continuativa, di persone, l'utilizzo del cavedio per i fini di cui al comma precedente è ammesso nei limiti in cui non comporti pregiudizio per i locali che vi si affacciano.
4. Il piano di fondo dei cavedi, a qualsiasi quota posizionato, deve essere facilmente accessibile per consentire le necessarie operazioni di pulizia e manutenzione. Esso deve inoltre essere convenientemente impermeabilizzato, pavimentato e provvisto di apposito sistema di raccolta ed allontanamento delle acque piovane.

#### **ART. 62. INTERCAPEDINI E GRIGLIE DI AERAZIONE**

1. Ai fini del presente Regolamento è definito "intercapedine" il vano situato sotto il livello del suolo e compreso tra il muro perimetrale di una costruzione ed i muri di sostegno del terreno circostante, appositamente realizzati; l'intercapedine ha la finalità di consentire l'illuminazione indiretta, l'aerazione e la protezione dall'umidità dei locali interrati, nonché la possibilità di accedere a condutture e canalizzazioni di impianti eventualmente in essa contenute.
2. La larghezza massima delle intercapedini interrate, nel suolo pubblico o privato, non può superare m. 1,20. Maggiori dimensioni, necessarie per la posa di infrastrutture (cavidotti, tubazioni, ecc.), possono essere autorizzate in caso di realizzazione di reti di servizio pubblico da parte delle Società concessionarie.
3. Il fondo dell'intercapedine deve risultare almeno m. 0,20 al di sotto del livello di calpestio dei locali interrati attigui. Nelle intercapedini è vietato realizzare rampe di scale verso via con apertura diretta sul marciapiede.
4. La costruzione delle intercapedini su suolo pubblico è a totale carico dei proprietari, che debbono altresì provvedere alla loro manutenzione, ed è sempre effettuata previo provvedimento autorizzativo da parte del Comune. Il permesso è sempre rilasciato in forma precaria e può essere revocato in qualunque momento quando ciò fosse necessario per esigenze di natura pubblica.
5. Lungo le vie pubbliche, negli zoccoli degli edifici, possono essere aperti lucernari o finestre di aerazione per i locali sotterranei: tali aperture devono risultare munite di robuste inferriate, non sporgenti più di cm. 4 dal filo della costruzione, integrate da grate a maglia non superiore a cmq 1,00.
6. Nei marciapiedi, oltre alle chiusure delle intercapedini da realizzarsi con griglie a superficie piana la cui solidità deve corrispondere alle esigenze di pubblico transito, possono essere realizzati lucernari con copertura in lastre di vetro antiscivolo, di adeguato spessore opportunamente certificato per l'uso, eventualmente integrata da traverse metalliche per impedire inconvenienti al transito dei pedoni.

#### **ART. 63. PORTICATI**

1. Ai fini del presente Regolamento si definisce come porticato, lo spazio coperto sito al piano terra o ai piani superiori di un fabbricato, delimitato da ogni lato da pareti, alcune delle quali sono interrotte da notevole apertura (caratterizzata da archi, architravi, trabeazioni, pilastri o colonne e simili) in modo da consentire l'illuminazione diretta dall'esterno, l'aerazione o ventilazione esterna nonché l'accesso diretto dagli spazi esterni che risultano così facilmente fruibili e provvisto di copertura a tetto o a terrazza, senza strutture sovrastanti.



2. È ammesso solo in quanto pertinenza di fabbricato ed è computato al 50% della superficie coperta se la sua superficie è inferiore al 20% della superficie coperta del fabbricato, nel qual caso non viene computato ai fini volumetrici.
3. Viene computato al 100% della superficie coperta e al 100% del volume se si supera detta percentuale.
4. La chiusura dei porticati con la creazione di verande, strutture precarie e simili, ma anche con semplice infisso, costituisce comunque incremento volumetrico pari al 100% e pertanto non ammissibile.





### CAPO III - PARAMETRI ED INDICI EDILIZI ED URBANISTICI

#### ART. 64. SUPERFICIE TERRITORIALE (ST)

1. È l'area complessiva di una porzione di territorio, misurata in metri quadrati [mq.], interessata da un intervento urbanistico attuativo, comprendente le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e le aree destinate all'edificazione.

#### ART. 65. SUPERFICIE FONDIARIA (SF)

1. È l'area del terreno asservita e/o asservibile alle costruzioni realizzate e/o realizzabili, misurata in metri quadrati [mq.], che risulta dalla ST sottraendo le superficie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria esistenti e/o previste.
2. Tale area può anche essere riferita a lotti non contigui purché siano rispettate le seguenti condizioni:
  - a) Deve essere dimostrata l'impossibilità di utilizzazione edificatoria in loco per la parte di superficie fondiaria di cui si trasferisce la capacità edificatoria;
  - b) I terreni non contigui che concorrono a definire la superficie fondiaria devono avere la medesima area normativa come definita dalle N.T.A. del PRG e uguale indice di utilizzazione edificatoria.

#### ART. 66. SUPERFICIE UTILE LORDA (SUL)

1. È la somma delle superfici lorde di tutti i piani dell'edificio - entro e fuori terra - comprese entro il perimetro esterno delle murature o, in loro mancanza, dei piani verticali circoscritti alle strutture portanti verticali, includendo "bow window", verande, nonché il sottotetto qualora abitabile o utilizzabile.
2. Contribuiscono al calcolo della superficie utile lorda, con una quota pari al 50% della loro entità, i porticati di uso condominiale ed il piano seminterrato.
3. Non contribuiscono al calcolo della superficie utile lorda:
  - I piani completamente interrati;
  - I porticati pubblici o d'uso pubblico;
  - I volumi tecnici emergenti dalla copertura piana o dalle falde del tetto, destinati ad extracorsa degli ascensori, scale di accesso alla copertura, locali strettamente necessari per impianti tecnologici (riscaldamento, condizionamento, cabine elettriche, ecc.), serbatoi, vasi di espansione o canne fumarie;
  - Le scale di sicurezza antincendio esterne ed aperte, nonché qualsiasi rampa esterna di scala non coperta, terrazze e logge aperte con pareti estese a non più di 2/3 del loro perimetro;
  - I cavedi per impianti tecnici;
  - I locali ad uso cantine di pertinenza di unità immobiliari residenziali, al piano terreno di edifici privi di piani interrati;
  - I vani corsa degli ascensori ed i vani scale e ballatoi di accesso;
  - Gli spazi non abitabili del sottotetto in cui siano soddisfatte le seguenti condizioni:
    - Imposta della falda a non più di cm. 40 dall'ultimo piano di calpestio, misurata sul filo interno del muro di tamponamento della facciata;
    - Inclinazione della falda non superiore al 50%;
    - Aperture di dimensioni non superiori a mq. 0,40 e superficie complessiva delle aperture non superiore a 1/30 del pavimento. È comunque concessa un'apertura di mq. 0,10 per ogni locale;
  - Gli spazi sottotetto trasformati all'uso abitativo in applicazione della Legge Regionale 15/2000.
  - Le opere su edifici esistenti che si rendono necessarie per il superamento delle barriere architettoniche.

#### ART. 67. SUPERFICIE COMPLESSIVA (SC)

1. La superficie complessiva è costituita dalla somma della superficie utile abitabile e dal 60% del totale delle superfici non residenziali destinate a servizi ed accessori (Snr), misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre ( $Sc = Sun + 60\% Snr$ ).
2. Le superfici per servizi ed accessori riguardano:
  - 1) cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio delle residenze;
  - 2) autorimesse singole e collettive;



- 3) androni di ingresso e porticati liberi;
  - 4) logge e balconi.
3. I porticati di cui al numero 3) sono esclusi dal computo della superficie complessiva qualora gli strumenti urbanistici ne prescrivano l'uso pubblico.

**ART. 68. SUPERFICIE UTILE NETTA DELLA COSTRUZIONE (SUN)**

1. La superficie utile netta, misurata in metri quadrati [mq.], è la somma delle superfici utili nette di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso - ricavate deducendo dalla Sul, così come definita all'ART. 66, tutte le superfici non destinate al calpestio.
2. Le soglie di passaggio da un vano all'altro e gli sguinci di porte e finestre sono convenzionalmente considerate superfici non destinate al calpestio fino ad una profondità massima di 0,50 m. e, come tali, sono dedotte dalle superfici lorde; soglie e sguinci di profondità maggiore saranno invece computati per intero come superfici destinate al calpestio.

**ART. 69. SUPERFICIE COPERTA DELLA COSTRUZIONE (Sc)**

1. La superficie coperta è l'area, misurata in metri quadrati [mq.], della proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro della costruzione emergente dal terreno, delimitata dalle superfici esterne delle pareti perimetrali, o in loro mancanza, dai piani verticali circoscritti alle strutture portanti, compresi tutti i vani, i volumi e gli spazi praticabili o agibili quali "bow window" e sporti continui, logge e loggiati, compresi i vani chiusi o semiaperti di scale ed ascensori, dei porticati e di eventuali locali tecnologici ed altre analoghe strutture.
2. Sono esclusi dal computo della superficie coperta gli elementi decorativi o funzionali (cornici, cornicioni, pensiline e balconi aperti a sbalzo ed altre analoghe opere) aggettanti per non più di m. 1,50 dal filo di fabbricazione, nonché le opere su edifici esistenti dirette al superamento delle barriere architettoniche.

**ART. 70. VOLUME (V) E INDICE CAPITARIO (Ic)**

1. Il Volume è la somma dei prodotti, misurato in metri cubi [mc.], della superficie utile lorda di ciascun piano, al netto di eventuali soppalchi, per l'altezza dello stesso piano misurata tra le quote di calpestio del piano stesso e del piano superiore. Per l'ultimo piano, sottotetto abitabile o agibile compreso, l'altezza è quella compresa tra la quota di calpestio e l'intradosso del solaio piano. Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale, si ricava convenzionalmente l'altezza virtuale alla quale è situata la linea di intradosso rispetto al piano di calpestio, seguendo il procedimento descritto al comma 6 dell'ART. 76.
2. L'Indice Capitario [mc/ab] è il rapporto tra il volume teoricamente edificabile o edificato misurato in mc, e gli abitanti insediati o insediabili.

**ART. 71. RAPPORTO DI COPERTURA (Rc)**

1. E' il quoziente, espresso in percentuale [%], tra la superficie coperta dalle costruzioni edificate e/o edificabili e la superficie fondiaria pertinente ( $Rc = Sc/Sf$ ): rappresenta la percentuale di superficie coperta edificata e/o edificabile sulla superficie fondiaria.

**ART. 72. INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE (Ut)**

1. E' dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie territoriale  $Ut = Sul / St$ : rappresenta il numero di metri quadrati di superficie lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale [mq]/[mq].

**ART. 73. INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (Uf)**

1. E' dato dal rapporto tra la superficie lorda di pavimento, edificata e/o edificabile, e la superficie fondiaria  $Uf = Sul / Sf$ : rappresenta il numero di metri quadrati di superficie utile lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria [mq]/[mq].



#### **ART. 74. INDICE DI DENSITÀ EDILIZIA TERRITORIALE (It)**

1. E' dato dal rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie territoriale ( $I_t = V/S_t$ ): rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale [mc]/[mq].

#### **ART. 75. INDICE DI DENSITÀ EDILIZIA FONDIARIA (If)**

1. E' dato dal rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie fondiaria ( $I_f = V/S_f$ ): rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria [mc]/[mq].

#### **ART. 76. ALTEZZA DEI FRONTI DELLA COSTRUZIONE (Hf)**

1. Si definiscono fronti della costruzione le proiezioni ortogonali verticali delle singole facciate, compresi gli elementi aggettanti o arretrati e la copertura.
2. Si assume come altezza di ciascun fronte della costruzione la differenza di quota, misurata in metri [m], tra l'estradosso dell'ultimo solaio - ovvero tra il filo di gronda della copertura, se a quota più elevata rispetto al solaio stesso - ed il punto più basso della linea di spiccato. Non rientrano nel computo pergolati di altezza non superiore a m. 3 e parapetti anche chiusi realizzati con qualsiasi tipo di materiale, purché di altezza non superiore a m. 1,30.
3. L'ultimo solaio è quello che sovrasta l'ultimo spazio abitabile o comunque agibile, compresi i sottotetti che posseggano i requisiti tecnico-funzionali e fisici per essere considerati abitabili o comunque agibili e non siano riconducibili ai volumi tecnici.
4. Il filo di gronda è dato dall'intersezione della superficie della facciata con il piano orizzontale tangente al punto più basso della parte aggettante della copertura.
5. La linea di spiccato è data dall'intersezione della superficie del terreno naturale o del terreno sistemato, se a quota inferiore, con la superficie della facciata della costruzione. A tal fine non si tiene conto delle bocche di lupo, camminamenti pedonali, scale e degli accessi esterni, carrabili e pedonali, ai piani interrati purché gli accessi stessi, realizzati in trincea rispetto alla linea di terra, non siano di larghezza superiore a m. 3.
6. Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale, l'altezza virtuale della linea di estradosso rispetto al piano di calpestio sottostante, è convenzionalmente ricavata dividendo il volume dell'ultimo spazio di cui al comma 3 (comprensivo degli spessori dei tamponamenti verticali e dell'ultimo solaio) per la superficie utile lorda corrispondente (v. ART. 66), al netto di eventuali soppalchi; l'altezza virtuale di cui sopra sommata alla differenza di quota tra il piano di calpestio citato e il punto più basso della linea di spiccato costituisce l'altezza di ciascuna fronte.
7. Dal computo dell'altezza dei fronti sono escluse le opere di natura tecnica che è necessario collocare al di sopra dell'ultimo solaio, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, camini, torri di esalazione, ciminiera, antenne, impianti per il riscaldamento e/o la refrigerazione, impianti per l'utilizzo di fonti energetiche alternative.
8. Dal computo dell'altezza dei fronti sono altresì esclusi i maggiori spessori dei solai, compresi quelli di copertura, fino al valore di 10 cm. per solaio oltre lo spessore ordinario di 30 cm., conseguenti all'adozione di misure di isolamento acustico e/o impiantistico opportunamente documentate in sede di presentazione dei progetti.
9. Non si considerano fronti di un fabbricato le pareti verticali di abbaini e quelle prospettanti su terrazzini ricavati entro la sagoma del tetto, purché collocate tra di loro a distanza non inferiore al doppio della loro larghezza.
10. In caso di costruzione a gradoni, l'altezza dei fronti arretrati è da riferire alla quota minore delle linee di spiccato dei fronti più a valle.

#### **ART. 77. ALTEZZA DELLA COSTRUZIONE (H)**

1. L'altezza della costruzione, misurata in metri, è la massima tra quelle dei fronti, determinate ai sensi del precedente articolo.

#### **ART. 78. NUMERO DEI PIANI DELLA COSTRUZIONE (Np)**

1. È il numero dei piani fuori terra, compreso l'ultimo eventuale piano in arretramento ed escluso il piano seminterrato anche se abitabile o agibile e gli eventuali soppalchi.



**ART. 79. DISTANZA TRA LE COSTRUZIONI (D), DELLA COSTRUZIONE DAL CONFINE (DC), DELLA COSTRUZIONE DAL CIGLIO O CONFINE STRADALE (DS)**

1. È la distanza (minima) tra le pareti antistanti gli edifici, o corpi di fabbrica degli stessi, salvo le pareti prospettanti sugli spazi interni, misurata nei punti di massima sporgenza, con esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi e delle altre analoghe opere, aggettanti per non più di 1,50 m.
2. Due pareti si intendono prospicienti quando l'angolo formato dal prolungamento delle stesse è inferiore ai 70 gradi sessagesimali e la sovrapposizione è superiore a 1/4 della distanza minima tra le pareti stesse.
3. Per gli edifici gradonati la distanza viene misurata in corrispondenza di ogni arretramento.
4. Distacco dai confini (DC). È la distanza tra la proiezione verticale della parete dell'edificio e la linea di confine, misurata nel punto di massima sporgenza.
5. Si intende come confine, oltre che la linea di separazione delle diverse proprietà esistenti o la linea che definisce i diversi lotti o comparti dei piani attuativi, anche la linea di delimitazione di aree pubbliche per servizi o attrezzature individuata negli strumenti urbanistici.
6. Distanza dalle strade (DS). È la distanza tra la proiezione verticale della parete dell'edificio ed il ciglio della sede stradale, comprensiva di marciapiede e delle aree pubbliche di parcheggio e di arredo stradale.



---

## **TITOLO IV – INSERIMENTO AMBIENTALE E REQUISITI DELLE COSTRUZIONI**

---



## CAPO I – NORME DI CARATTERE GENERALE

### ART. 80. EDIFICI ESISTENTI

1. Si considerano edifici esistenti tutti gli edifici ultimati e funzionalmente utilizzabili alla data del 19/07/2004, data di approvazione del vigente PRG, nonché, in forza di quanto disposto dalla Circ. Min. II.TT n. 4174/2003 punto 4.3, quelli legittimati in forza di istanza di sanatoria ex art. 31 della L. 47/1985, art. 39 della L. 724/1994, nonché quelli legittimati ex-lege 30 Settembre 2003 n° 326.
2. L'applicazione delle eccezioni, deroghe e soluzioni alternative che il presente Regolamento ammette sugli edifici esistenti è estesa agli edifici per i quali sia già stata rilasciata concessione edilizia anteriormente al 19/07/2004, data di approvazione del vigente PRG.

### ART. 81. DISTANZE MINIME TRA EDIFICI

1. Le distanze tra gli edifici sono fissate dall'art. 9, del D.M. 1444/1968, fatte salve le eventuali maggiori distanze prescritte dalle norme in materia di costruzioni in zona sismica; quando due edifici non siano costruiti in aderenza l'uno all'altro, essi devono essere mantenuti ad una distanza tra loro non inferiore a quella prescritta dal presente Regolamento.
2. La distanza tra edifici si misura lungo una linea tracciata ortogonalmente alla parete finestrata fino ad intersecare la parete dell'edificio frontistante, senza tener conto degli eventuali elementi sporgenti (quali terrazze, logge, aggetti di gronda, ecc.) che non rilevino ai fini della sagoma dell'edificio; tali elementi sporgenti non potranno comunque essere posti ad una distanza dai confini e dai fabbricati inferiore ai minimi previsti dall'art. 873 del Codice Civile.
3. Logge e porticati, inoltre, se posti a distanza dai fabbricati inferiore ai minimi previsti dal presente Regolamento, debbono avere il lato prospiciente il fabbricato libero da murature.
4. Fatte salve le eccezioni e precisazioni di cui al comma successivo, si considerano pareti finestrate tutte quelle che presentino finestre e/o porte finestre di locali comunque abitabili.
5. Non costituiscono invece pareti finestrate:
  - a) Le pareti prive di aperture;
  - b) Le pareti che presentino solo porte o finestre a servizio di vani scala, per i quali non è richiesta la ventilazione naturale diretta;
  - c) I tratti di parete privi di finestrate posti ad una distanza, misurata in orizzontale, superiore a mt. 3,00 dallo stipite della finestra più prossima, anche se non complanari alla finestra stessa;
  - d) I tratti di parete privi di sottostanti finestre, a partire da mt. 3,00 dal davanzale delle finestre medesime;
  - e) Le pareti che presentino porte o finestre di locali abitabili, quando dette aperture siano irrilevanti ai fini di garantire i requisiti minimi di illuminazione e ventilazione naturale diretta prescritti per tali locali, e che pertanto potrebbero essere rese del tutto prive di aperture senza che ciò comporti alcuna forma di contrasto con il presente Regolamento o con altre norme vigenti in materia; fermo restando che dette aperture, a prescindere dalle loro caratteristiche, debbono essere espressamente qualificate nei grafici di progetto come luci, ai sensi dell'art. 901 del Codice Civile.
6. La distanza minima si ritiene rispettata quando, costruendo sulla base della parete finestrata un rettangolo di altezza pari a detta distanza minima, non si verifichi alcuna intersezione con le pareti (finestate o non finestrate) dell'edificio frontistante.
7. Ai fini del rispetto della distanza minima tra edifici sono pertanto irrilevanti minori valori della distanza tra spigoli di edifici o comunque di distanze misurate non ortogonalmente alle pareti, e distanze tra pareti dello stesso edificio, fermo restando quanto previsto dai successivi articoli 118 e 119 che regolano le chiostrine ed i cavedi.
8. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica e gli interventi di ristrutturazione edilizia debbono rispettare le distanze previste per la nuova edificazione; per gli interventi di ristrutturazione edilizia tale obbligo è limitato alle porzioni che modificano la sagoma dell'edificio originario.
9. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, diversi da quelli di cui al punto precedente, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale; resta ferma la possibilità di riduzione di dette distanze fino al minimo ammesso per le nuove costruzioni quando le preesistenti sono superiori.



## **ART. 82. DISTANZE MINIME DAI CONFINI**

1. Per distanza minima di un edificio dal confine s'intende la lunghezza del segmento minimo congiungente la parete più avanzata del fabbricato e il confine di proprietà antistante, senza tener conto degli eventuali elementi sporgenti che non rilevino ai fini della sagoma dell'edificio.
2. Logge e porticati, se posti a distanza dai confini inferiore ai minimi previsti dal presente Regolamento, debbono avere il lato prospiciente il confine libero da murature.
3. L'obbligo di rispettare distanze minime dai confini superiori a quelle dettate dal Codice civile deriva dalla necessità di garantire il rispetto delle norme di carattere igienico – sanitarie in materia di distanza tra gli edifici, ripartendone equamente l'onere tra i due proprietari confinanti; tale distanza si intende quindi riferita ai soli confini tra proprietà contigue e non tra diverse delimitazioni derivanti da atti di governo del territorio, ovvero da strade, in relazione alle quali si applicano specifiche prescrizioni.
4. Le eventuali prescrizioni di PRG in relazione a distanze minime da tenersi dai limiti di zona si applicano, pertanto, nei soli casi in cui la zona contigua sia di uso pubblico o preordinata all'esproprio.
5. I valori della distanza minima degli edifici dai confini sono precisati, per le singole zone o sottozone, dal PRG; la distanza dai confini di proprietà deve essere comunque non inferiore alla metà della distanza minima tra edifici.
6. La costruzione di un edificio a distanza dal confine inferiore a quella minima prescritta può essere ammessa in caso di esplicito accordo convenzionale tra i proprietari confinanti, trascritto presso la competente Conservatoria, con cui il proprietario confinante si impegna all'istituzione di una servitù che lo obbliga ad arretrare il proprio edificio a distanza tale da assicurare il rispetto della distanza minima prescritta tra gli edifici.
7. Le prescrizioni in materia di distanza minima dai confini non si applicano alle porzioni completamente interrato degli edifici e quindi a condizione che le medesime non fuoriescano dalla quota dell'area circostante l'edificio a sistemazione avvenuta.
8. Non è richiesto il rispetto di alcuna distanza minima dal confine per le costruzioni che debbano erigersi in aderenza al confine nei seguenti casi:
  - a) Costruzioni da realizzarsi a ridosso di edifici già esistenti sul confine di proprietà (con appoggio sul muro reso comune ai sensi dell'art. 874 C.C. e con edificazione in aderenza al medesimo ai sensi dell'art. 877 C.C.);
  - b) Costruzioni da realizzarsi sul confine di proprietà in forza della libertà di scelta del primo edificante (principio della prevenzione) quando ciò non comporti sostanziali limitazioni alla possibilità edificatoria del lotto contiguo.
9. Il principio della prevenzione si considera applicabile quando il rettangolo che ha per base il fabbricato in progetto e profondità pari a 10 mt. non intersechi sul fondo contiguo alcun fabbricato preesistente.

## **ART. 83. DISTANZE MINIME DALLE STRADE**

1. Per distanza di un edificio dalla strada s'intende la lunghezza del segmento minimo congiungente l'elemento più sporgente del fabbricato e la linea che delimita la carreggiata.
2. I valori della distanza minima degli edifici dalle strade sono precisati, per le singole zone o sottozone, dalle NTA del PRG o, nelle specifiche NTA dei P.U.E. previsti nella zonizzazione del PRG vigente, in conformità a quanto previsto dal Codice della strada e suo Regolamento di Attuazione.
3. Per dare esecuzione alle opere previste dall'art. 20 delle NTA del PRG vigente, si consente, a norma dell'art. 28 comma 2 del Regolamento di Attuazione del Codice della strada, su tutte le strade ricomprese nella delimitazione di centro abitato, incluse la S.S. 163, traversa interna delimitata con deliberazione di G. M. n° 235 del 23/05/1997 (equiparata a strada di TIPO E – nota ANAS del 14.02.2011 prot. 6257/P), e della S.P. 425 Positano-Montepertuso-Nocelle (equiparata a strada di TIPO F – nota Provincia di Salerno del 11.08.2011 prot. 186547), la realizzazione degli interventi di nuova costruzione di parcheggi pertinenziali o l'apertura di accessi carrabili su fabbricati esistenti, in fregio al ciglio stradale, assicurando che l'accesso su strada avvenga attraverso l'utilizzo di cancelli automatici e segnalatori luminosi nel rispetto della normativa di sicurezza per la viabilità.
4. La distanza minima degli edifici dalle strade dettata dalle NTA del PRG, dalle NTA dei P.U.A. previsti nello stesso P.R.G., dal presente articolo o comunque dal D. Lgs. 285/1992 e dal suo Regolamento di Attuazione, deve essere rispettata per tutti gli interventi di nuova costruzione di iniziativa privata, di cui all'ART. 45 del presente Regolamento.



5. Se il PRG prevede la rettifica, l'ampliamento o la formazione di nuovi tracciati stradali, la distanza minima di cui al presente articolo deve essere verificata con riferimento sia all'attuale stato dei luoghi che a quello derivante dall'attuazione delle previsioni di P.R.G.
6. Le distanze minime dalle strade da rispettare per gli interventi di opere pubbliche previste dal PRG, sono determinate, in funzione della tipologia della strada, secondo le previsioni di cui all'art 28 comma 1, 2 e 4 del Regolamento di Attuazione del Codice della Strada, se interne al centro abitato, o secondo le previsioni di cui agli art. 26 e 27 dello stesso regolamento se esterne al centro abitato.
7. I valori della distanza minima necessari per consentire il regolare rilascio dei permessi di costruire in sanatoria (*già concessioni edilizie in sanatoria*) per le costruzioni realizzate nelle fasce poste a protezione del nastro stradale sono stabiliti dai seguenti criteri:
  - Su tutte le strade esterne alla delimitazione del centro abitato si applicano le distanze minime previste dall'Art. 4.3 della circolare del Ministero LL. PP. del 30 luglio 1985 n. 3357/25 pubblicata nella G.U. dell'8 agosto 1985, n. 186;
  - Su tutte le strade ricomprese nella delimitazione di centro abitato, incluse la S.S. 163, traversa interna delimitata con deliberazione di G. M. n° 235 del 23/05/1997 (equiparata a strada di TIPO E – nota ANAS del 14.02.2011 prot. 6257/P), e della S.P. 425 Positano-Montepertuso-Nocelle (equiparata a strada di TIPO F – nota Provincia di Salerno del 11.08.2011 prot. 186547), la distanza minima è quella determinata al precedente comma "3", la quale consente l'edificazione a fregio stradale.
8. I valori della distanza minima necessaria per consentire il rilascio dei permessi di costruire in sanatoria è quella prevista al precedente comma "3", sull'intero territorio comunale, qualora le costruzioni siano state realizzate nelle fasce poste a protezione del nastro stradale costituito da "strade" conformate a scale e/o vicoletti esclusivamente pedonali e pertanto inadeguate al traffico veicolare.

#### **ART. 84. ALLINEAMENTI**

1. L'allineamento con edifici o manufatti esistenti è quello riferito alla costruzione più arretrata rispetto al sedime stradale, salvo che, per garantire il rispetto dell'unitarietà compositiva o il mantenimento di caratteri formali, non risulti più conveniente allineare la costruzione in progetto ad una cortina più avanzata.
2. Una costruzione si considera allineata al prescritto filo di riferimento quando la linea di spiccato risulta insistere su questo per più della metà del suo sviluppo lineare e il piano di facciata del fronte per più della metà della sua superficie.

#### **ART. 85. RISPETTO DEI DIRITTI DI TERZI**

1. In ogni parte del presente Regolamento, qualsiasi sia l'argomento trattato, le prescrizioni delle medesime sono da intendersi sempre e comunque fatti salvi i diritti di terzi.

#### **ART. 86. RICOSTRUZIONE DI EDIFICI CROLLATI IN TUTTO O IN PARTE IN SEGUITO AD EVENTI ACCIDENTALI**

1. E' facoltà dell'Autorità comunale, consentire la ricostruzione, anche in contrasto con le prescrizioni del presente regolamento e/o del Piano Regolatore, di edifici accidentalmente crollati, in tutto o in parte, a causa di eventi naturali eccezionali o di fatti derivanti da causa di forza maggiore o atti accertati, dolosi o colposi, non imputabili al proprietario del bene o all'avente titolo.
2. La ricostruzione può essere consentita con i preesistenti caratteri, riferiti a tipologie, destinazioni d'uso, volumetrie, altezze, sagome, superfici coperte e distanze dai confini; è comunque facoltà dell'Amministrazione imporre che:
  - a) Siano applicati particolari accorgimenti, sia a riguardo dei materiali impiegati sia per quanto concerne eventuali allineamenti, atti a conseguire un miglior inserimento ambientale ed un miglior assetto urbanistico;
  - b) Siano applicate limitazioni, rispetto alla preesistente situazione, per quanto concerne tutti od alcuni parametri edilizi al fine di migliorare situazioni dequalificanti soprattutto per quanto attiene alla qualità urbana ed agli standard abitativi con particolare attenzione all'eliminazione delle barriere architettoniche.
3. L'assenso alla ricostruzione, con o senza limitazioni, deve essere sempre ampiamente motivato per quanto attiene alle ragioni, specialmente connesse alle caratteristiche ambientali, che rendono opportuno agire, nel singolo caso, in contrasto con lo strumento urbanistico vigente. La ricostruzione di cui al presente articolo non può essere messa in atto se l'evento si fosse realizzato prima di un anno dalla richiesta a ricostruire con l'eccezione di eventuale ritardo





motivato da provvedimenti giudiziari che avessero impedito o sospeso la disponibilità del bene, per i quali la richiesta può essere dilazionata di un periodo di tempo corrispondente.

4. La disposizione di cui al presente articolo non si applica ai crolli dolosamente causati dal proprietario o dall'aveute titolo o comunque verificatisi, in corso d'opera, per imperizia o trascuratezza dello stesso o dell'assuntore dei lavori.

#### **ART. 87. INTERVENTI URGENTI**

1. Nei casi in cui ricorrano condizioni di pericolo per la stabilità delle costruzioni, di parti di esse o comunque si manifestino situazioni di emergenza con possibile compromissione per l'integrità del sito o dell'ambiente e rischio per l'incolumità delle persone, il proprietario degli immobili interessati deve procedere, nel rispetto delle normative vigenti, mediante un "intervento urgente" alle operazioni necessarie per rimuovere la situazione di pericolo, sotto personale responsabilità sia per quanto attiene la valutazione dello stato di pericolo sia per l'effettiva consistenza delle operazioni medesime.
2. L'Ufficio comunale competente ne riconoscerà immediatamente lo stato dandone tempestiva comunicazione al Sindaco e contemporanea diffida al proprietario degli immobili interessati. Se il pericolo è riconosciuto imminente, il Sindaco intimerà con apposita ordinanza al proprietario di procedere senza indugio agli interventi urgenti necessari (sgombero, puntellamenti, riparazioni o demolizioni di edifici o parti di essi, ecc.) per rimuovere la situazione di pericolo, ferma restando la facoltà conferita al Sindaco dall'articolo 54 del D.Lgs. 267/2000.
3. Se il pericolo non fosse ritenuto imminente, l'Ufficio comunale competente ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs. 267/2000, con apposita ordinanza, comunicherà al proprietario lo stato delle cose con l'ingiunzione ad eseguire i lavori necessari in un tempo fissato. E' comunque fatto obbligo al proprietario di dare immediata comunicazione dei lavori all'Autorità comunale, nonché agli eventuali Organi di Tutela, nel caso di edifici gravati da specifici vincoli, presentando nel minor tempo possibile, comunque non oltre 30 giorni, istanza per ottenere gli atti di assenso necessari nelle normali condizioni di intervento.

#### **ART. 88. IMMOBILI NOTIFICATI AI SENSI DEL D.LGS. 42/2004**

1. Per gli immobili soggetti al vincolo diretto di tutela di cui al D.Lgs. 42/2004, ferma restando la disciplina di carattere generale di cui allo stesso D.Lgs. 42/2004, le prescrizioni delle NTA del PRG e del presente Regolamento operano come di seguito specificato.
2. Qualora il vincolo riguardi solo una parte dell'immobile o singoli elementi del medesimo, la restrizione degli interventi ammissibili di cui al precedente comma avrà valore solo per dette parti od elementi, ferma restando la disciplina prevista dalle NTA del PRG per le parti dell'immobile non soggette a vincolo diretto.
3. Le restrizioni di cui ai commi precedenti trovano applicazione anche in caso di vincoli imposti e notificati successivamente all'entrata in vigore del presente Regolamento e decorrono dalla data di notifica del vincolo. Analogamente, dette restrizioni cessano di sussistere nel caso in cui i vincoli vengano revocati, anche in questo caso con decorrenza dalla data di notifica della revoca del vincolo.



## CAPO II – REQUISITI GENERALI DELLE COSTRUZIONI

### ART. 89. AMBITO DI APPLICAZIONE

1. Le prescrizioni generali di cui al presente Capitolo si applicano a tutti gli edifici di nuova costruzione o risultanti da interventi di ristrutturazione edilizia, qualsiasi sia la loro ubicazione, consistenza e destinazione d'uso.
2. Le stesse prescrizioni si applicano agli altri interventi sul patrimonio edilizio esistente solo quando ciò sia espressamente previsto dal presente Regolamento.
3. Sono fatte salve le diverse prescrizioni del presente Regolamento per destinazioni particolari o discendenti dall'applicazione di normative specifiche.

### ART. 90. REQUISITI DELLE COSTRUZIONI

1. Chiunque diriga ed esegua lavori di realizzazione di manufatti edilizi, di costruzione di nuovi fabbricati, di ristrutturazione, restauro e manutenzione di fabbricati esistenti, di installazione o modifica di impianti tecnologici a servizio dei fabbricati, di installazione o modifica di impianti destinati ad attività produttive all'interno dei fabbricati od in aree ad essi pertinenti, deve provvedere, sotto personale responsabilità, che le opere siano compiute a regola d'arte e rispondano alle norme di sicurezza e di igiene prescritte dalle leggi, dai regolamenti e dalle direttive in vigore.
2. Le norme di settore alle quali debbono conformarsi i requisiti tecnici e prestazionali degli interventi edilizi sono riferite alle sotto riportate esigenze di:
  - a) Resistenza meccanica e stabilità;
  - b) Sicurezza in caso di incendio;
  - c) Tutela dell'igiene, della salute e dell'ambiente;
  - d) Sicurezza nell'impiego;
  - e) Protezione contro il rumore;
  - f) Risparmio energetico isolamento termico;
  - g) Facilità di accesso, fruibilità e disponibilità di spazi ed attrezzature;
  - h) Eliminazione delle barriere architettoniche.
3. Se per il soddisfacimento dei requisiti, le vigenti norme impongono di procedere a deposito di atti, approvazione di progetti, collaudi, controlli finali o altro, presso istituzioni pubbliche diverse dal Comune, il professionista incaricato, ai fini della conformità ai suddetti requisiti, deve comunicare all'Autorità comunale gli estremi dei relativi atti e la denominazione dell'ufficio pubblico competente.
4. Nel caso di approvazione condizionata, soggetta a prescrizione, il professionista incaricato ai fini della conformità al requisito deve produrre copia del documento rilasciato dal pubblico ufficio competente, riportante per esteso le condizioni imposte; il Comune, in sede di controllo, ha facoltà di richiedere copia completa della pratica presentata presso l'ufficio suddetto.
5. Per quanto concerne i requisiti di cui al punto 2 lettera h) la normativa di settore è integrata dalla prescrizione che, ove si attuino interventi eccedenti la manutenzione ordinaria in locali pubblici o aperti al pubblico anche limitati a singole unità immobiliari, l'intera unità immobiliare dovrà essere adeguata alle norme tecniche di riferimento per la ristrutturazione.
6. Negli interventi di nuova costruzione o di integrale ristrutturazione edilizia dovranno essere previsti appositi locali, di norma accessibili direttamente dalla via pubblica, riservati esclusivamente ai contenitori destinati alla raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani.
7. I locali di cui al comma precedente dovranno avere le seguenti caratteristiche:
  - a) Superficie minima di mq. 2 e massima di mq. 4 ed altezza minima interna di m. 2,40;
  - b) Pareti e pavimenti impermeabili e facilmente lavabili e muniti di raccordi arrotondati;
  - c) Porte metalliche a tenuta di dimensioni non inferiori a m. 1,20 x 2,00;
  - d) Ventilazione meccanica controllata con ambiente in depressione e con adeguati sistemi di evacuazione;
  - e) Una presa d'acqua con relativa lancia dotata di una opportuna apparecchiatura di antisifonaggio;
  - f) Scarichi sifonati dell'acqua di lavaggio allacciati alla rete di smaltimento in conformità alle normative vigenti;
  - g) Accorgimenti tali da assicurare un'adeguata difesa antinsetti.



8. Qualora siano realizzati in apposite costruzioni nei cortili, potranno andare in deroga al rapporto di copertura di cui all'ART. 71 ed essere muniti di sistema di ventilazione naturale.

#### **ART. 91. DECORO E MANUTENZIONE DELLE COSTRUZIONI E DELLE AREE PRIVATE**

1. Le costruzioni, le singole parti delle stesse e le aree di pertinenza debbono essere mantenute in buono stato per quanto attiene ai contenuti estetici originari, quando riconosciuti validi, o comunque di pregio, o di decoro ed efficienti per quanto concerne alla sicurezza e all'igiene e al superamento delle barriere architettoniche.
2. E' prescritta la conservazione e la valorizzazione dei manufatti, pubblici o privati, aventi caratteristiche storico-artistiche di pregio, nonché interesse ambientale o testimonianza di tradizione.
3. Il proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di manutenzione, riparazione e ripristino necessari, nonché quelli di intonacatura e ritinteggiatura degli edifici o manufatti deterioratesi, con particolare attenzione alla conservazione e valorizzazione di tutti gli elementi architettonici di pregio.
4. Non sono ammessi interventi casuali o sporadici, che riguardino singole parti della costruzione. I prospetti architettonicamente unitari debbono essere tinteggiati in modo omogeneo; detta omogeneità va mantenuta anche se gli interventi di tinteggiatura avvengono in tempi diversi e riguardano proprietà diverse.
5. La scelta del colore della tinteggiatura di edifici non soggetti a specifico vincolo di tutela è sottoposta all'approvazione degli uffici comunali competenti presso i quali deve essere esibita e depositata specifica campionatura, secondo prescrizioni e procedure contenute nell'apposito Regolamento del Piano del Colore, ed in altri regolamenti o provvedimenti di indirizzo e tutela di cui è dotata o di cui potrà dotarsi il Comune.
6. Le aree libere inedificate, a destinazione non agricola o di pertinenza delle costruzioni e i terreni coltivati con presenza di ricoveri ed annessi agricoli, devono essere convenientemente recintate e mantenute dal punto di vista del decoro e dell'igiene: è vietato procurarne o consentirne lo stato di abbandono, è vietato l'accumulo e l'abbruciamento di materiali o di rifiuti ed è altresì vietato allevare animali e/o installare gabbie e ricoveri per gli animali stessi.
7. Ove le condizioni delle costruzioni e delle singole parti delle stesse o lo stato delle aree di pertinenza o inedificate siano degradati tanto da arrecare pregiudizio all'ambiente, all'immagine del sito o alla sicurezza ed alla salute delle persone, accertate dall'Autorità comunale ha facoltà di ingiungere, entro un termine prestabilito, al proprietario o al possessore dell'immobile l'esecuzione dei lavori necessari per rimuovere ogni inconveniente; in caso di inottemperanza, totale o parziale, l'Autorità comunale può disporre l'esecuzione d'ufficio a spese dell'inadempiente; tali spese devono essere rimborsate entro quindici giorni dalla richiesta; in difetto, salve restando eventuali disposizioni speciali di legge, esse sono rimosse coattivamente con la procedura di cui al R.D. 14 aprile 1910, n. 639.

#### **ART. 92. SALUBRITÀ DEL TERRENO E DELLA COSTRUZIONE**

1. E' vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano stati utilizzati come deposito di materiali insalubri (rifiuti organici, residui industriali, ecc.) se non dopo aver risanato il sottosuolo della proprietà corrispondente in funzione degli usi previsti. Il giudizio concernente l'opera di risanamento è dato dall'Ente competente in materia igienico sanitaria, previa acquisizione della documentazione e dei pareri tecnici ritenuti necessari, i cui oneri sono a carico del richiedente.
2. E' vietato realizzare nuove costruzioni su terreni ove sussistono sorgenti radioattive nocive alla salute ed in luoghi interessati da emissioni elettromagnetiche in misura superiore di quanto stabilito dalla vigente normativa.
3. Se il terreno da edificare è umido e/o soggetto ad infiltrazioni di acque sotterranee o superficiali, deve essere operato un sufficiente drenaggio e devono essere adottati gli accorgimenti atti ad impedire che l'umidità si trasmetta dalle fondazioni alle murature e/o alle strutture sovrastanti.
4. In ogni caso devono essere adottate soluzioni costruttive tali da impedire la risalita dell'acqua per capillarità e le parti murarie dei locali sotterranei o seminterrati devono essere protette mediante la posa di manti impermeabili o la realizzazione di intercapedini.
5. I pavimenti (se pertinenti a locali adibiti ad usi non accessori, che comportino la permanenza anche non continuativa di persone) non devono appoggiare direttamente sul terreno e l'edificio deve essere isolato dal suolo mediante vespaio di altezza non inferiore a m. 0,30, ventilato tramite condotti sfocianti in bocchette di aerazione.



6. Il pavimento del piano terreno (se utilizzato per usi non accessori, che comportino la permanenza anche non continuativa di persone) non deve essere, di norma, situato ad una quota inferiore rispetto al piano dell'area esterna alla soglia di accesso.
7. Il solaio dei locali, abitabili o che comunque siano utilizzati per usi non accessori, che comportino la permanenza anche non continuativa di persone, deve sempre essere posto ad un livello superiore a quello della falda freatica (la cui variabilità nel tempo deve risultare opportunamente documentata con perizie geologiche) o a quello di massima piena del sistema fognario di scarico.
8. Possono essere ammesse, su conforme parere del Responsabile del Servizio competente in materia, soluzioni tecniche diverse da quelle disciplinate nei commi 5, 6 e 7 del presente articolo, atte a conseguire i medesimi risultati circa la protezione dall'umidità e dalle infiltrazioni di acqua, soprattutto nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente.

#### **ART. 93. MATERIALI DA COSTRUZIONE ECOSOSTENIBILI**

1. In tutti gli interventi in qualsiasi misura disciplinati dal presente Regolamento devono essere impiegati materiali compatibili con la tutela della salute delle persone e la conservazione dell'ambiente.
2. E' consigliato l'utilizzo di materiali e finiture naturali o riciclabili, che richiedano un basso consumo di energia e un contenuto impatto ambientale nel loro intero ciclo di vita; l'impiego di materiali ecosostenibili deve comunque garantire il rispetto delle normative riguardanti il risparmio energetico e la qualità acustica degli edifici.

#### **ART. 94. RISCALDAMENTO DEGLI EDIFICI**

1. Gli edifici di nuova costruzione adibiti a qualsiasi funzione che presupponga la permanenza di persone devono essere dotati di impianto di riscaldamento.
2. Gli edifici esistenti che siano privi di tale impianto devono esserne dotati in occasione di qualsiasi intervento che non sia di semplice manutenzione ordinaria o straordinaria.
3. Ogni unità immobiliare destinata ad abitazione o comunque alla permanenza continuativa di persone, anche quando non trovi applicazione la prescrizione di cui al comma precedente, deve in ogni caso essere dotata di un sistema di riscaldamento idoneo a garantire sufficienti livelli di confort abitativo.
4. Gli impianti di riscaldamento devono essere realizzati in conformità alla L. 10/1991 ed alle relative norme tecniche di cui al D.P.R. 412/1993, così come modificate dal D.P.R. 380/2001 e dal D.Lgs. 192/2005.
5. Il progetto dell'impianto di riscaldamento, ai sensi dell'art. 28 della L. 10/1991, deve essere depositato presso i competenti uffici comunali prima dell'inizio dei lavori relativi all'impianto medesimo.
6. Entro trenta giorni dall'ultimazione dei lavori deve essere inoltre depositata presso i competenti uffici comunali la dichiarazione di conformità corredata degli elaborati e documenti di cui all'art. 113 del D.P.R. 380/2001, ed art. 8 del D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192

#### **ART. 95. CAMINI E CANNE FUMARIE**

1. In linea generale lo sbocco dei condotti di evacuazione dei prodotti di combustione deve avvenire al di sopra della copertura degli edifici, in conformità alle prescrizioni di cui all'art. 5, comma 9, del D.P.R. 412/1993.
2. Dette prescrizioni non si applicano nel caso di:
  - a) Mera sostituzione di generatori di calore individuali;
  - b) Singole ristrutturazioni di impianti termici individuali esistenti, siti in edifici plurifamiliari che già non dispongano di sistemi di evacuazione dei prodotti della combustione sopra il tetto dell'edificio.
3. Le canne fumarie ed i camini di impianti termici civili alimentati a combustibile liquido o solido di potenzialità termica superiore a 35 kW e di impianti termici costituiti da forni da pane o di altre imprese artigiane la cui superficie interna sia superiore a 1 mq, devono essere realizzate (per quanto attiene sezioni, altezze, distanze da edifici vicini ed ogni altro aspetto costruttivo) in conformità alle prescrizioni di cui all'allegato IX al Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152.
4. Le canne fumarie ed i camini di tutti gli impianti termici alimentati a combustibile liquido o solido di potenzialità termica inferiore a 35 kW, inclusi gli impianti termici costituiti da forni da pane o di altre imprese artigiane la cui superficie interna sia inferiore a 1 mq, devono essere realizzate (per quanto attiene sezioni, altezze, distanze da edifici vicini ed ogni altro aspetto costruttivo) in conformità alle prescrizioni delle Norme UNI-CIG 7129 nella versione in vigore al



- momento della realizzazione dell'impianto ed alle prescrizioni del presente articolo, previste per gli impianti a combustibile gassoso.
5. Le canne fumarie ed i camini di impianti termici alimentati a combustibile gassoso la cui potenzialità termica sia inferiore a 35 kW devono essere realizzate in conformità alle Norme UNI-CIG 7129 nella versione in vigore al momento della realizzazione dell'impianto. Le canne fumarie ed i camini di impianti termici civili alimentati a combustibile gassoso di potenzialità termica superiore a 35 kW, devono essere realizzate (per quanto attiene sezioni, altezze, distanze da edifici vicini ed ogni altro aspetto costruttivo) in conformità alle prescrizioni di cui all'allegato IX al Decreto Legislativo 3 aprile 2006 n° 152.
  6. La distanza del camino dagli edifici contermini deve inoltre essere tale che il cono di deflusso dei gas di combustione non interessi mai le pareti degli edifici vicini. A tal fine il cono di deflusso si determina come segue:
    - a) Il vertice è ubicato al centro della bocca superiore del condotto di evacuazione dei fumi;
    - b) In corrispondenza di pareti prive di aperture il segmento generatore del cono si assume inclinato di 15° rispetto all'asse;
    - c) In corrispondenza di pareti finestrate o comunque dotate di aperture il segmento generatore del cono si assume inclinato di 45° rispetto all'asse.
  7. Nei casi in cui la legislazione vigente in materia consenta lo scarico dei fumi orizzontale a parete, questo deve essere conforme alle prescrizioni delle Norme UNICIG 7129 nella versione in vigore al momento della realizzazione dell'impianto.
  8. I condotti di evacuazione diversi da quelli dei prodotti di combustione di cui ai commi precedenti, quando siano suscettibili di produrre esalazioni nocive o moleste (condotti per la ventilazione forzata di servizi igienici, condotti per l'evacuazione dei fumi di cucina o di caminetti, ecc.), devono anch'essi avere sbocco al di sopra della copertura dell'edificio, rispettando la distanza dagli edifici contermini prevista per gli impianti termici a combustibile gassoso di cui al presente articolo.
  9. I comignoli e le canne fumarie devono altresì rispettare le seguenti prescrizioni:
    - a) Per i comignoli nei quali siano rilevabili elementi costruttivi riferibili a tecniche tradizionali è obbligatorio il restauro conservativo;
    - b) Nei casi nei quali è possibile documentare un grave stato di degrado, è consentita la ricostruzione conservando le forme precedenti ed impiegando le stesse tecniche costruttive;
    - c) Eventuali variazioni delle dimensioni e del posizionamento sono consentibili, previa dimostrazione di reali esigenze funzionali e soprattutto in relazione alle esigenze di tutela ambientale;
    - d) Nei casi di riordino delle coperture, è consigliabile un conveniente raggruppamento dei comignoli esistenti;
    - e) Per la costruzione di nuovi comignoli è obbligatorio l'uso di forme e materiali tradizionali;
    - f) Le canne fumarie, in caso di nuovo posizionamento (per quanto è possibile) devono essere collocate ad una distanza dal filo di gronda non inferiore alla rispettiva altezza emergente dal tetto;
    - g) È vietato costruire nuove canne da fumo applicate alle parti visibili dallo spazio pubblico; per quelle esistenti, nei casi di ristrutturazione complessiva dell'edificio, si prescrive la eliminazione con riorganizzazione;
    - h) In particolari situazioni di necessità potranno essere prese in esame soluzioni esterne, anche non tradizionali, purché inserite in un progetto generale della facciata e/o delle coperture;
    - i) L'eventuale intonaco della canna fumaria, da stendersi esclusivamente su superfici non faccia a vista, deve essere dipinto dello stesso colore della facciata;
    - j) I torrini esalatori devono riproporre le forme ed i materiali dei comignoli;
    - k) I torrini esalatori, se non protetti da coppi speciali, potranno sporgere dal manto di copertura solo se rivestiti in lamiera di rame ossidato;
  10. Le prescrizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche agli interventi sul patrimonio edilizio esistente limitatamente allo specifico intervento in progetto.

#### **ART. 96. APPARECCHI A FIAMMA LIBERA**

1. In tutti gli edifici, siano essi esistenti che di nuova costruzione, i locali dove vengano installate apparecchiature a fiamma libera (generatori di calore, boiler, piani di cottura e simili) devono essere dotati, oltre che delle aperture di



ventilazione naturale prescritte dal presente Regolamento, di ulteriori aperture prospettanti direttamente all'esterno in conformità al punto 3 e seguenti delle Norme UNI-CIG 7129 nella versione in vigore al momento della realizzazione dell'impianto.

#### **ART. 97. ISOLAMENTO TERMICO DEGLI EDIFICI**

1. Tutti gli edifici di nuova costruzione o risultanti da interventi di ristrutturazione devono essere realizzati nel rispetto delle norme vigenti in materia di contenimento dei consumi energetici, con particolare riferimento alla Parte seconda, Capo quinto del D.P.R. 380/2001; la progettazione deve inoltre garantire il rispetto dei livelli previsti dalla norma UNI EN ISO 7730.
2. Il Progetto Energetico delle Strutture deve essere depositato presso i competenti uffici comunali prima dell'inizio dei lavori ai sensi dell'art. 125 del D.P.R. 380/2001 e D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192.
3. Gli interventi sugli edifici esistenti che interessino strutture a contatto diretto con l'esterno sono sottoposti all'obbligo, ai sensi degli artt. 1 e 2 del D.P.R. 1052/1977, di procedere all'isolamento termico delle medesime secondo i parametri tecnici di cui alla Tabella A della L. 10/1991; la relativa relazione tecnica deve essere depositata presso i competenti uffici comunali prima dell'inizio dei lavori.

#### **ART. 98. ISOLAMENTO ACUSTICO DEGLI EDIFICI**

1. Gli edifici di nuova costruzione devono rispettare le prescrizioni della Legge 26 ottobre 1995, n. 447 e dei relativi Regolamenti di attuazione (con particolare riferimento al D.P.C.M. 5 dicembre 1997) nonché le altre norme eventualmente vigenti in materia di isolamento acustico per specifiche attività.
2. Anche in assenza di specifica normativa di riferimento, gli edifici di nuova costruzione devono essere progettati e costruiti adottando tecniche e materiali atti a garantire sufficienti livelli di isolamento acustico; la stessa prescrizione si applica agli interventi sugli edifici esistenti, limitatamente all'intervento progettato, secondo le indicazioni di cui al successivo comma.
3. Le modalità applicative della vigente normativa sono esplicitate nell'apposito Regolamento approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 13 del 30/05/2006.

#### **ART. 99. ENERGIA ELETTRICA**

1. Ogni edificio deve essere allacciato alla rete pubblica di distribuzione dell'energia elettrica, fatti salvi i casi in cui il fabbisogno elettrico sia integralmente soddisfatto mediante l'uso di fonti energetiche rinnovabili o assimilate.

#### **ART. 100. IMPIANTI ELETTRICI**

1. In tutti i casi in cui un impianto elettrico, per potenzialità, tipologia o dimensione degli ambienti, sia soggetto all'obbligo della progettazione ai sensi della Parte seconda, Capo quinto, del D.P.R. 380/2001 e del relativo Regolamento di attuazione di cui al D.P.R. 447/1993, la documentazione tecnica prevista dalla legge deve essere depositata presso i competenti uffici comunali prima dell'inizio dei lavori relativi agli impianti interessati.
2. Sia nei casi di cui al comma precedente che nei casi di impianti non soggetti all'obbligo della progettazione, entro trenta giorni dalla ultimazione dei lavori deve essere depositata presso i competenti uffici comunali la relativa dichiarazione di conformità, corredata degli elaborati e documenti di cui al D.M. n. 37 del 22/01/2008.

#### **ART. 101. PREVENZIONE INCENDI**

1. Ai fini della prevenzione degli incendi, tutti gli interventi (siano essi di nuova costruzione che sul patrimonio edilizio esistente) devono essere progettati e realizzati in conformità alle specifiche disposizioni vigenti in materia, a seconda delle caratteristiche dell'edificio e dell'uso cui il medesimo deve essere adibito, anche quando per la natura o dimensione dell'attività non sia richiesto il parere preventivo del Comando Provinciale Vigili del Fuoco.
2. Ogni qualvolta un progetto, per la specifica attività o destinazione d'uso prevista, sia soggetto al parere preventivo del Comando Provinciale Vigili del Fuoco, il relativo nulla osta deve essere acquisito prima dell'inizio dei lavori e trasmesso ai competenti uffici comunali, salvo più favorevoli disposizioni di legge.



3. Il conseguimento di detto nulla osta costituisce condizione per il rilascio del Permesso di costruire solo nei casi espressamente previsti dalla legge.
4. La conformità alle norme vigenti in materia di prevenzione incendi è richiesta per tutti i progetti che risultino in qualsiasi misura soggetti alle medesime.

#### **ART. 102. CENTRALI TERMICHE**

1. Le centrali termiche devono essere progettate e costruite nel rispetto delle norme specifiche che regolano la materia, con riferimento alle potenzialità delle centrali stesse ed al tipo di combustibile da impiegare.

#### **ART. 103. RIFORNIMENTO IDRICO**

1. Ogni fabbricato, di nuova costruzione o esistente, deve essere provvisto di acqua potabile, attinta, salva dimostrata impossibilità tecnica, dall'acquedotto pubblico, distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abitabili, così da garantire un regolare rifornimento per ogni unità immobiliare.
2. Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile all'interno degli edifici devono essere costruiti a regola d'arte, in modo da non determinare impurità ed alterare i caratteri organolettici dell'acqua.
3. Qualora gli edifici abbiano locali abitabili con il pavimento a quota tale che non possa essere garantita una regolare erogazione, devono essere dotati di apparecchiature per il sollevamento dell'acqua, dimensionati in base all'utenza servita, dotati di rubinetti a monte ed a valle per il prelievo dell'acqua, alloggiati in vano apposito e protetti dalle escursioni termiche.
4. I serbatoi di accumulo devono essere di idoneo materiale, a perfetta tenuta e di norma posizionati fuori terra, in tali casi devono essere sagomati in modo tale da inserirsi in modo armonico nel contesto edificato; sono vietati in ogni caso i serbatoi di forma cilindrica del tipo standardizzato; i serbatoi interrati devono essere protetti da scannafosso che ne consenta l'ispezione e dotati di chiusura che impedisca infiltrazioni di acque meteoriche; la tubazione di troppo pieno non deve presentare continuità con l'impianto di smaltimento delle acque reflue e deve essere protetta all'estremità con rete antinsetti.
5. Gli impianti di accumulo e pressurizzazione non devono essere dotati di by-pass con elettrovalvola che ne determinino l'ingresso in esercizio solo quando vi è un abbassamento di pressione nella rete idrica.
6. Il locale destinato ad accogliere l'impianto di sollevamento dell'acqua deve avere altezza non inferiore a mt. 2,00, pavimento e pareti facilmente lavabili, caditoia di raccolta delle acque di lavaggio, reticella antinsetti alle aperture ed al tubo di troppo pieno, serbatoio di materiale idoneo a venire in contatto con alimenti e con copertura sigillata.

#### **ART. 104. REQUISITI RELATIVI ALLA SICUREZZA E PROTEZIONE DELL'UTENZA**

1. Ferme restando le disposizioni vigenti in materia di prevenzione degli infortuni e di igiene del lavoro, di sicurezza antincendio, di superamento delle barriere architettoniche ed in genere ogni altra normativa diretta a tutelare specifici aspetti delle costruzioni, ai fini della sicurezza e protezione della normale utenza, si applicano le ulteriori prescrizioni di cui al presente articolo.
2. *Requisiti dei parapetti e delle finestre*
  - a) Le finestre con parapetto pieno devono presentare il davanzale ad un'altezza di almeno mt. 0,90 dalla quota del pavimento interno e comunque la somma tra l'altezza e la profondità dei davanzali non deve mai risultare inferiore a mt. 1,10.
  - b) Le finestre a tutt'altezza e quelle con parapetto pieno di altezza inferiore a quella prescritta al comma precedente devono essere dotate di parapetti, in metallo od altro idoneo materiale, di un'altezza non inferiore a mt. 1,00.
  - c) I parapetti dei balconi e delle finestre, di qualsiasi tipo e materiale, devono essere dimensionati in maniera tale da resistere agli urti accidentali.
  - d) Le finestre, ad eccezione di quelle poste ad altezze inferiori a mt. 1,50 dal calpestio esterno, devono presentare vetri agevolmente sostituibili e lavabili dall'interno del locale.
3. *Requisiti degli spazi comuni di collegamento*
  - a) Nessuna delle parti che delimitano uno spazio destinato alla permanenza od al transito di persone deve presentare sporgenze pericolose per l'incolumità delle medesime.



- b) In tutti i casi in cui siano prescritte, dal presente Regolamento o da altre norme, larghezze minime per i collegamenti pedonali comuni (orizzontali, inclinati o verticali che essi siano), le eventuali porte, sportelli e simili che si aprano sul collegamento non devono mai comportare riduzione della larghezza minima prescritta. Nel caso di serramenti che si aprano sul collegamento, la larghezza di quest'ultimo deve essere pari almeno a quella minima prescritta con una maggiorazione pari al massimo ingombro del serramento aperto. Ove non sia possibile conseguire detta maggiore larghezza i serramenti devono aprirsi verso l'interno dei vani latitanti il collegamento oppure essere del tipo scorrevole.
  - c) Le porte collocate in corrispondenza di un cambiamento di livello del collegamento pedonale comune devono avere il senso di apertura verso l'interno del livello superiore.
  - d) Gli spazi di collegamento destinati alla circolazione promiscua di persone e di automezzi devono essere dotati di opportuna segnaletica.
  - e) Gli spazi privati di uso comune, in condizioni meteorologiche normali, non devono presentare superfici di calpestio sdruciolevoli.
4. *Altri requisiti*
- a) Ogni edificio deve essere munito di almeno un agevole e sicuro accesso alla copertura. Quando la conformazione di quest'ultima sia tale da non consentirne la completa ispezione da un unico punto, deve essere previsto un numero di accessi sufficiente a garantire un'agevole ispezione di tutta la copertura.
  - b) La manutenzione dei vari elementi costitutivi degli edifici, ivi comprese le coperture deve poter essere effettuata agevolmente ed in condizioni di sicurezza. Tutti gli edifici di nuova costruzione devono essere dotati degli accorgimenti tecnici necessari a garantire tali condizioni.
  - c) Gli arredi devono, di norma, poter essere portati negli edifici e collocati nei locali attraverso le normali vie d'accesso.
  - d) Gli impianti, i sistemi e le apparecchiature permanenti non devono poter immettere negli edifici serviti o nelle loro parti, in condizioni di normale funzionamento, esalazioni, fumi o vibrazioni.
  - e) Gli impianti installati negli edifici ed i depositi di combustibile devono rispondere alle loro funzioni secondo le norme di legge senza costituire pericolo per le persone e per le cose.
5. *Applicabilità agli interventi sul patrimonio edilizio esistente*
- a) Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, limitatamente allo specifico intervento progettato.

#### **ART. 105. IMPIANTI IGIENICI**

1. I locali destinati a servizi igienici devono avere le dimensioni minime prescritte dal presente Regolamento a seconda del tipo di attività cui è destinata l'unità immobiliare.
2. Non è consentito accedere direttamente ai servizi igienici dai locali adibiti all'uso di cucina o dagli spazi di cottura nonché dai locali destinati alla produzione, deposito e vendita di sostanze alimentari o bevande; in tali casi l'accesso deve avvenire attraverso un apposito spazio di disimpegno (antibagno) in cui possono essere collocati apparecchi sanitari diversi dal vaso wc e dal bidet.
3. Il pavimento dei servizi igienici deve essere di materiale facilmente lavabile e disinfettabile; le pareti devono essere rivestite con analogo materiale fino all'altezza di almeno mt. 1,00.
4. Ogni apparecchio sanitario deve essere di materiale resistente, impermeabile e facilmente lavabile.
5. I vasi wc devono essere forniti di apparecchi per cacciata d'acqua di portata non inferiore a litri sei e di un sistema a doppia cacciata di portata di litri tre; è ammessa l'adozione del lavaggio su velo d'acqua continuo per gli orinatoi solamente se assistita da sistema di rilevamento automatico di presenza.
6. Tutti gli apparecchi sanitari devono essere forniti di sifone idraulico atto ad evitare esalazioni moleste.
7. L'utilizzazione di apparecchiature elettromeccaniche per l'allontanamento forzato dei reflui, nella realizzazione dei servizi igienici obbligatori per legge o regolamento, è ammessa solo quando si tratti di un servizio igienico aggiuntivo rispetto agli obblighi di legge; in tutte le destinazioni diverse dalla residenza deve inoltre essere acquisito il parere favorevole della Azienda sanitaria locale competente per territorio.





8. La camera del sifone di ciascun apparecchio deve essere ventilata mediante una condotta di aerazione diversa da quella di scarico e comunicante con una condotta verticale di aerazione sfociante in alto sul tetto. I diametri di tali tubazioni di ventilazione non devono essere minori dell'80% dello scarico servito.
9. Le disposizioni del presente articolo, salvo quella di cui al comma precedente, si applicano anche agli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, limitatamente allo specifico intervento progettato.

#### **ART. 106. SCALE**

1. Tutti gli edifici multipiano di nuova costruzione, o risultanti da interventi di ristrutturazione edilizia/urbanistica, debbono essere dotati di almeno una scala di dimensioni e caratteristiche regolamentari.
2. Quando la superficie coperta di un piano sia superiore a mq. 400, le scale devono essere in numero tale che ciascuna di esse non serva superfici superiori a mq. 400.
3. Nel caso di edifici per abitazione, il limite di cui al comma precedente può essere elevato a mq. 600 limitatamente ai primi due piani fuori terra (piani terreno e primo).
4. Le unità immobiliari di edifici per abitazione con più di due piani fuori terra, fatta eccezione per gli alloggi duplex, devono avere almeno un accesso da una scala del tipo chiuso.
5. In tutti i tipi di intervento, compresi quelli sul patrimonio edilizio esistente, si applicano inoltre le ulteriori norme di cui ai commi seguenti.
6. Le scale che costituiscono parte comune o che siano di uso pubblico devono presentare le seguenti caratteristiche:
  - a) Larghezza non inferiore a mt. 1,20;
  - b) Andamento regolare, con rampe rettilinee, prive di ventagli o altri artifici suscettibili di renderne disagiata l'uso;
  - c) Gradini regolari, di norma di forma rettangolare, con pedata ed alzata costanti per l'intero sviluppo della scala;
  - d) Pedata non inferiore a cm. 30 ed alzata tale che la somma tra la pedata ed il doppio dell'alzata sia compresa tra cm. 62 e cm. 64;
  - e) Pianerottoli intermedi di profondità non inferiore alla larghezza della rampa e pianerottoli di arrivo mai inferiori a mt. 1,30;
  - f) Parapetti di altezza non inferiore a mt. 1,00 (misurata al centro della pedata) e di conformazione tale da risultare inattraversabili da una sfera del diametro di cm. 10;
  - g) Corrimano su almeno un lato della scala, nel caso di rampe di larghezza fino a mt. 1,80, e su ambedue i lati per rampe di larghezza superiore.
7. Può essere fatta eccezione alle prescrizioni di cui sopra solo nel caso di scale in esubero rispetto alla dotazione minima comunque prescritta. In tutti i casi in cui l'intervento sia soggetto alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche, le scale devono inoltre rispettare le ulteriori prescrizioni impartite dalle relative norme tecniche.
8. Le scale comuni di tipo chiuso devono, in genere, essere dotate di aerazione naturale diretta. Esse possono esserne prive solo nei casi in cui ciò sia ammesso dalla normativa vigente in funzione del tipo o della dimensione dell'edificio, nonché della sua destinazione.
9. Non è mai ammesso conseguire i livelli di aerazione ed illuminazione prescritti dal presente Regolamento per i vari tipi di locali mediante aperture realizzate su pozzi scale comuni di tipo chiuso, anche quando questi risultino areati ed illuminati direttamente.
10. Le scale interne a singole unità immobiliari devono presentare le seguenti caratteristiche:
  - a) Larghezza non inferiore a mt. 0,80;
  - b) Gradini regolari, con pedata ed alzata costanti per l'intero sviluppo della scala;
  - c) Pedata non inferiore a cm. 25 ed alzata tale che la somma tra la pedata ed il doppio dell'alzata sia compresa tra cm. 62 e cm. 64;
  - d) Pianerottoli intermedi e di arrivo di profondità non inferiore alla larghezza della rampa;
  - e) Parapetti di altezza non inferiore a mt. 0,90 (misurata al centro della pedata).
11. Le prescrizioni del presente comma non si applicano alle scale per l'accesso a vani tecnici o a locali accessori e di servizio.



### CAPO III – REQUISITI SPECIFICI DEGLI EDIFICI PER ABITAZIONE

#### ART. 107. CATEGORIE DEI LOCALI DI ABITAZIONE

1. In funzione delle loro caratteristiche dimensionali e costruttive, nonché della loro rispondenza alle prescrizioni del presente Regolamento, i locali ad uso abitativo si distinguono come indicato nel presente articolo.
2. *Locali di abitazione primari*  
Sono locali primari quelli che comportino la permanenza continuativa di persone, quali:
  - a) Camere da letto;
  - b) Soggiorni e sale da pranzo;
  - c) Cucine abitabili;
  - d) Salotti, studi privati ed altri locali a questi assimilabili.
3. *Locali di abitazione di supporto*  
Sono locali di supporto quelli che non comportino la permanenza continuativa di persone, quali:
  - a) Spazi di cottura;
  - b) Servizi igienici;
  - c) Spazi di disimpegno e distribuzione verticale ed orizzontale;
  - d) Dispense, guardaroba, lavanderie e simili.
4. *Locali di abitazione accessori*  
Sono locali accessori quelli adibiti esclusivamente a funzioni complementari alla residenza, che comportano presenza soltanto saltuaria ed occasionale di persone, quali:
  - a) Soffitte, cantine, ripostigli e quanto ad esse assimilabili.

#### ART. 108. CARATTERI DELLE UNITÀ IMMOBILIARI: ALTEZZA INTERNA DEI LOCALI

1. Ai fini del presente regolamento è definita altezza interna di un locale la distanza tra pavimento finito e soffitto finito, misurata in metri [m.] sulla perpendicolare ad entrambe le superfici, quando queste siano tra di loro parallele; nel caso di solai nervati, l'altezza interna è misurata "sottotrave", mentre nel caso di travi isolate ribassate dal solaio, è misurata all'intradosso del solaio stesso.
2. Nel caso in cui il soffitto non presenti andamento orizzontale o il locale sia articolato in parti a differenti sezioni verticali, la misura dell'altezza interna si ottiene, convenzionalmente, dividendo il volume del locale per l'area netta del pavimento ricavata escludendo le soglie di passaggio da un vano all'altro e gli sguinci di porte e finestre, fino ad una profondità massima di m. 0,50.
3. La misura minima dell'altezza interna dei locali adibiti ad abitazione o alla permanenza, anche non continuativa, di persone deve risultare pari ad almeno m. 2,70, riducibili a m. 2,40 per corridoi, disimpegni in genere, servizi igienici, ripostigli, nel rispetto delle vigenti leggi statali e delle altre disposizioni regolamentari vigenti.
4. Sono consentite misure minime dell'altezza interna inferiori a quelle sopra indicate:
  - a) Per le nuove costruzioni, in caso di:
    - 1) Ricostruzione di edificio di valore storico e/o artistico e/o ambientale, che deve necessariamente mantenere le caratteristiche originarie;
    - 2) Inserimento di nuovo edificio a completamento di costruzioni di valore storico e/o artistico e/o ambientale, disposte a cortina, per cui sia richiesto, da specifiche norme vigenti, l'allineamento con gli orizzontamenti contigui e preesistenti;
    - 3) Ampliamento di edificio di valore storico e/o artistico e/o ambientale, per cui sia richiesto, da specifiche norme vigenti, l'allineamento con gli orizzontamenti preesistenti;
  - b) Per le costruzioni esistenti, in caso di:
    - 1) Interventi edilizi volti al recupero di costruzioni in cui è in atto una funzione abitativa;
    - 2) Interventi edilizi volti al recupero di costruzioni in cui non è in atto una funzione abitativa, ma di valore storico artistico e/o ambientale, per cui sia opportuno il mantenimento delle caratteristiche originarie;
    - 3) Interventi edilizi volti al recupero di locali abitativi nei sottotetti esistenti, ai sensi di specifiche leggi regionali o statali;



- c) Per costruzioni oggetto di "condono edilizio", purché sia assicurato il rispetto delle fonti legislative primarie in materia igienico sanitaria e previo parere favorevole della Azienda sanitaria competente per territorio.
5. Ferme restando le prescrizioni di cui ai punti 2 e 3, nei locali di nuova costruzione destinati ad uso abitativo o alla permanenza, anche non continuativa, di persone non è consentito, che alcuna parete abbia altezza, tra pavimento e soffitto, inferiore a m. 1,80.
  6. In tutti i casi menzionati al precedente comma 4, il rilascio del certificato di abitabilità/agibilità è comunque subordinato al rispetto degli altri requisiti igienico sanitari prescritti dalle leggi vigenti o all'adozione di misure compensative da indicare nel progetto, anche offerte dalle attuali tecnologie, giudicate idonee dall'Azienda Sanitaria competente.

#### **ART. 109. CARATTERI DELLE UNITÀ IMMOBILIARI: SUPERFICI DEI LOCALI**

1. Nelle nuove unità immobiliari a destinazione residenziale, per ogni abitante deve essere garantita una superficie abitabile non inferiore a mq. 14,00 per le prime quattro persone e mq. 10,00 per ciascuna delle successive. I locali per l'abitazione devono avere una superficie minima di mq. 9,00; le stanze da letto per due persone devono avere una superficie minima di mq. 14,00 e ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq. 14,00. I locali destinati esclusivamente a cucina devono avere una superficie minima di mq. 4,00 con larghezza non inferiore a m. 1,60. In ogni alloggio almeno un servizio igienico deve avere una superficie minima di mq. 3,00 con larghezza non inferiore a m. 1,50 e deve essere dotato di vaso, bidet, vasca da bagno o doccia e lavabo. L'eventuale secondo servizio deve avere una superficie minima di mq. 1,10 e larghezza non inferiore a m. 0,90.
2. La superficie degli alloggi moncamera, per una sola persona, deve risultare non inferiore a mq. 28,00, e per due persone, non inferiore a mq. 38,00.
3. Nel caso di contiguità fisica di unità immobiliari a destinazione residenziale con unità, o locali, autorizzati con diversa destinazione, deve essere prevista una opportuna separazione.
4. Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, diversi dalla ristrutturazione edilizia e dalla ristrutturazione urbanistica, è consentito il mantenimento di valori inferiori a quelli prescritti nei commi precedenti a condizione che non si determini un peggioramento della situazione preesistente sotto il profilo igienico sanitario; non è pertanto consentito ridurre la dimensione dei locali preesistenti, né trasformare la destinazione d'uso dei singoli locali in una destinazione d'uso di maggior pregio se non è possibile assicurare il pieno rispetto delle condizioni previste per i nuovi edifici.
5. Nel caso di cui al punto precedente, per l'esercizio della deroga è necessario il parere favorevole dell'Azienda Sanitaria competente per territorio, nel rispetto delle fonti legislative primarie in materia igienico sanitaria.

#### **ART. 110. CARATTERI DELLE UNITÀ IMMOBILIARI: AERAZIONE ED ILLUMINAZIONE**

1. Nelle unità immobiliari a destinazione residenziale, tutti i locali, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi, ripostigli e vani scala, devono fruire di aerazione ed illuminazione diretta.
2. Per ciascun locale la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento.
3. I locali per servizi igienici non forniti di apertura all'esterno devono essere dotati di impianto di aspirazione meccanica per il ricambio d'aria.
4. Il posto di cottura, eventualmente annesso al locale di soggiorno, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo e deve essere adeguatamente munito di impianto di aspirazione forzata in apposita canna di estrazione.
5. Nei servizi igienici sprovvisti di apertura verso l'esterno è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera.
6. I servizi igienici devono essere preceduti da un locale disimpegno aerato, anche mediante impianto di aspirazione meccanica, di superficie minima di mq. 1,10 e lato minimo non inferiore a m. 0,90, salvo il caso di secondo servizio ad uso esclusivo di stanza da letto. Si potrà derogare alle disposizioni del presente comma qualora risulti necessario rendere fruibili a disabili i servizi igienici esistenti ai sensi delle vigenti norme sul superamento delle barriere architettoniche.
7. Il locale ingresso, con accesso da scala di uso comune, è considerato aerato direttamente.

#### **ART. 111. LOCALI NEI PIANI SEMINTERRATI E SOTTERRANEI**

1. Le unità immobiliari ed i locali pertinenziali collocati ai piani seminterrati o sotterranei non possono mai essere adibite alla permanenza abitativa, ma ad usi accessori quali autorimesse, cantine, locali sgombero, depositi, archivi.



2. In deroga a quanto stabilito al precedente comma, i locali dei piani seminterrati e interrati possono risultare spazi utili ed agibili per usi ammessi da particolari disposizioni di legge e previo specifico parere rilasciato dagli enti preposti.
3. E' necessario che:
  - a) Altezza e superficie minima utile siano coerenti con gli indici previsti nelle specifiche destinazioni, comunque non inferiori a quanto precisato nei precedenti articoli;
  - b) Le murature siano protette contro l'umidità del terreno mediante intercapedini di almeno m. 1,00 di luce libera e pavimento compatto ed impermeabile su sottostante vespaio aerato di altezza pari ad almeno m. 0,50, o mediante altre soluzioni tecniche che garantiscano la non penetrabilità delle acque eventualmente presenti nel terreno;
  - c) Esista aeroilluminazione diretta o condizionamento e illuminazione artificiale come stabilito dalla normativa vigente per le specifiche destinazioni;
  - d) Lo scarico delle acque avvenga in collettori dotati di valvole antirigurgito, pompe di sollevamento o mezzi tecnici adeguati alla funzione;
  - e) In caso di locali sotterranei sottostanti strade e marciapiedi deve risultare opportunamente protetto il solaio di copertura dei locali stessi. Il Comune non risponde di eventuali danni causati da infiltrazioni d'acqua o da umidità provenienti dal soprastante sedime pubblico.

#### **ART. 112. LOCALI NEL SOTTOTETTO**

1. Gli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti sono regolati dalle specifiche normative regionali di settore, se prevalenti rispetto alle presenti norme.



## CAPO IV – REQUISITI SPECIFICI DEGLI EDIFICI ADIBITI A FUNZIONI DIVERSE

### ART. 113. DEFINIZIONE E CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI ADIBITI A FUNZIONI DIVERSE

1. Si definiscono come adibiti a funzioni diverse gli edifici nei quali vengono svolte le attività lavorative proprie del processo produttivo, indipendentemente dalla natura e dal numero degli addetti.
2. Sono edifici adibiti a funzioni diverse quelli destinati:
  - a. Alla produzione ed alla trasformazione di beni;
  - b. Alla commercializzazione di beni;
  - c. Alla produzione di servizi;
  - d. Ad attività ricettiva alberghiera ed extralberghiera per ospitalità collettiva.

### ART. 114. FUNZIONI REGOLATE DA NORME SPECIFICHE

1. I luoghi che vengano costruiti o trasformati per essere adibiti a funzioni per le quali vigano normative specifiche (scuole, alberghi, ospedali, impianti sportivi, ecc.) devono essere progettati e realizzati in conformità a dette specifiche normative.
2. Nei confronti di detti luoghi, le prescrizioni del presente Regolamento si applicano limitatamente alle prescrizioni che non risultino in contrasto con quelle della specifica normativa di riferimento, che deve in ogni caso ritenersi prevalente.

### ART. 115. CATEGORIE DEI LOCALI NEGLI AMBIENTI DESTINATI A FUNZIONI DIVERSE

1. Locali primari  
Sono locali primari gli spazi nei quali viene esercitata la funzione primaria dell'azienda e quindi i locali adibiti all'attività produttiva, all'attività commerciale, all'attività di produzione di servizi, uffici, sale riunioni, nonché gli archivi, i magazzini e simili che prevedono la presenza continuativa di personale
2. Locali di supporto  
Sono locali di supporto gli spazi adibiti a funzioni di supporto dell'attività dell'azienda, funzioni cioè non direttamente connesse con l'attività produttiva, commerciale e di servizio dell'azienda ma necessarie a garantirne il buon funzionamento con riferimento sia alle esigenze dell'attività svolta sia alle esigenze degli addetti, quali uffici amministrativi e direzionali, sale riunioni, refettori, sale di riposo e simili.
3. Locali di servizio  
Sono ambienti di servizio i locali adibiti a funzioni di servizio di quelle indicate al punto precedente che, per loro natura, non presuppongono la permanenza continuativa di addetti quali spazi di distribuzione e disimpegno, magazzini e archivi che non prevedono la presenza continuativa di personale, spogliatoi, ambulatori aziendali e sale medicazione, servizi igienici e simili
4. Locali accessori  
Sono ambienti accessori quelli adibiti esclusivamente a funzioni accessorie che comportano una presenza saltuaria ed occasionale di persone, quali soffitte, cantine, ripostigli e simili.

### ART. 116. POSIZIONE DEI LOCALI DESTINATI A FUNZIONI DIVERSE

1. I locali primari ed i locali di supporto devono, di norma, essere fuori terra.
2. I locali seminterrati possono essere adibiti a funzioni primarie e di supporto soltanto se soddisfano tutte le seguenti condizioni:
  - a. Le parti contro terra devono essere protette da scannafosso areato ed ispezionabile di larghezza maggiore di cm. 60 e di profondità maggiore di almeno cm. 15 rispetto al piano di calpestio del locale, ove possano sfociare le eventuali aperture areanti del vespaio;
  - b. Il piano di calpestio, ove non sia presente un sottostante cantinato, deve essere isolato dal terreno mediante solaio o vespaio adeguatamente areato;
  - c. Il locale deve rispondere a tutte le altre prescrizioni relative alle caratteristiche fisiche previste del presente Regolamento in relazione allo specifico uso cui deve essere adibito.



3. In difetto anche di uno solo dei requisiti di cui ai punti sopraelencati, i locali seminterrati possono essere adibiti a funzioni di servizio o funzioni accessorie.
4. I locali interrati possono essere ordinariamente utilizzati come locali di servizio se rispettano tutte le prescrizioni di cui alle precedenti lettere "a", "b" e "c"; possono altresì, previo ottenimento di specifica deroga da parte dell'Azienda sanitaria locale competente per territorio, essere adibiti ad attività primarie o di supporto ove lo richiedano particolari esigenze tecniche e soltanto per attività che non esponano i lavoratori a temperature o comunque a situazioni di disagio eccessive.
5. In difetto anche di uno solo dei requisiti di cui ai punti sopraelencati, ovvero della specifica deroga di cui al punto precedente, i locali interrati possono essere adibiti soltanto a funzioni accessorie.
6. Si fa eccezione a quanto prescritto nei commi precedenti per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente diversi dalla ristrutturazione edilizia e dalla ristrutturazione urbanistica, a condizione che l'intervento non comporti peggioramento della situazione preesistente sotto il profilo igienico sanitario; non è pertanto consentito trasformare la destinazione d'uso dei singoli locali in una destinazione d'uso di maggior pregio se non assicurando il pieno rispetto delle condizioni previste per i nuovi edifici.
7. E' fatta inoltre deroga per gli interventi da eseguirsi sugli edifici di valore storico, culturale ed architettonico, vincolati ai sensi della Parte II del D.Lgs. n. 42/2004, per i quali le norme regolamentari possono essere derogate se il rispetto delle stesse, adeguatamente documentato, risulta incompatibile con la conservazione delle caratteristiche architettoniche del manufatto.
8. Per l'esercizio della deroga è richiesto il parere favorevole dell'Azienda sanitaria locale competente per territorio, nel rispetto delle fonti legislative primarie in materia igienico sanitaria.

#### **ART. 117. ILLUMINAZIONE DEI LOCALI DESTINATI A FUNZIONI DIVERSE**

##### *Locali primari e di supporto*

1. Tutti i locali devono di norma usufruire di illuminazione naturale diretta.
2. La superficie illuminante deve corrispondere ad almeno:
  - 1/8 della superficie utile del locale se la superficie del locale è inferiore a mq. 100;
  - 1/10 della superficie utile del locale, con un minimo di mq. 12,5, se la superficie del locale è compresa tra mq. 100 e mq. 1000;
  - 1/12 della superficie utile del locale, con un minimo di mq. 100, se la superficie del locale è superiore a mq. 1000.
3. Almeno il 50% della superficie illuminante deve essere ordinariamente collocata a parete; percentuali inferiori possono essere autorizzate soltanto previo parere favorevole dell'Azienda sanitaria competente per territorio.
4. Il ricorso all'illuminazione artificiale è consentito soltanto nei casi in cui il processo produttivo, per esigenze tecniche, debba necessariamente svolgersi in locali illuminati artificialmente, previo parere favorevole dell'Azienda sanitaria competente per territorio.

##### *Locali di servizio*

5. L'illuminazione dei locali di servizio può essere garantita sia in maniera naturale diretta che artificiale.
6. Almeno il 50% della superficie illuminante deve essere ordinariamente collocata a parete; percentuali inferiori, ovvero il ricorso alla sola illuminazione artificiale, possono essere autorizzate soltanto previo parere favorevole dell'Azienda sanitaria competente per territorio.

##### *Locali accessori*

7. Per i locali accessori non è necessaria l'illuminazione naturale diretta ma deve comunque essere assicurato un livello di illuminazione funzionale all'uso previsto.

##### *Eccezioni e deroghe per gli interventi su edifici esistenti*

8. Si fa eccezione a quanto prescritto nei commi precedenti per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente diversi dalla ristrutturazione edilizia e dalla ristrutturazione urbanistica, a condizione che l'intervento non comporti peggioramento della situazione preesistente sotto il profilo igienico sanitario; non è pertanto consentito ridurre i parametri illuminanti preesistenti, né trasformare la destinazione d'uso dei singoli locali in una destinazione d'uso di maggior pregio se non assicurando il pieno rispetto delle condizioni previste per i nuovi edifici.



9. E' fatta inoltre deroga per gli interventi da eseguirsi sugli edifici di valore storico, culturale ed architettonico, vincolati ai sensi della Parte II del D.Lgs. n. 42/2004, per i quali le norme regolamentari possono essere derogate se il rispetto delle stesse, adeguatamente documentato, risulta incompatibile con la conservazione delle caratteristiche architettoniche del manufatto.
10. Per l'esercizio della deroga è richiesto il parere favorevole dell'Azienda sanitaria locale competente per territorio, nel rispetto delle fonti legislative primarie in materia igienico sanitaria.

#### **ART. 118. AERAZIONE DEI LOCALI DESTINATI A FUNZIONI DIVERSE**

##### *Locali primari e supporto*

1. Tutti i locali devono di norma usufruire di aerazione naturale diretta.
2. La superfici areanti devono corrispondere ad almeno:
  - 1/8 della superficie utile del locale, se la superficie del locale è inferiore a mq. 100;
  - 1/16 della superficie utile del locale, con un minimo di mq. 12,5, se la superficie del locale è compresa tra mq. 100 e mq. 1000;
  - 1/24 della superficie utile del locale, con un minimo di mq. 62,5, se la superficie del locale è superiore a mq. 1000.
3. Le porte ed i portoni comunicanti direttamente con l'esterno possono essere compresi nel computo delle superfici apribili fino a raggiungere un massimo del 50% della superficie apribile minima necessaria.
4. Il ricorso all'aerazione forzata è consentito soltanto nei casi in cui il processo produttivo, per esigenze tecniche o di sicurezza, debba necessariamente svolgersi in locali areati artificialmente, previo parere favorevole dell'Azienda sanitaria competente per territorio.
5. L'aria di rinnovo deve essere prelevata secondo quanto previsto dalle norme UNI 10339 e devono essere predisposti adeguati sistemi di reimmissione dell'aria convenientemente climatizzata e deumidificata.
6. L'impianto di aerazione forzata non può, di norma, essere utilizzato per la rimozione degli agenti inquinanti provenienti dalle lavorazioni; in tali casi dovrà essere previsto un impianto di aspirazione localizzato, coordinato con l'impianto di aerazione del locale.

##### *Locali di servizio*

7. Negli edifici di nuova costruzione l'aerazione dei locali può essere garantita sia in maniera naturale diretta che meccanizzata.
8. Almeno il 50% della superficie aerante deve essere ordinariamente collocata a parete; percentuali inferiori, ovvero il ricorso alla sola aerazione artificiale, possono essere autorizzate soltanto previo parere favorevole dell'Azienda sanitaria competente per territorio in base alla funzione prevista; l'aerazione meccanica deve comunque assicurare un ricambio:
  - Non inferiore a 5 volumi orari, nel caso in cui l'impianto sia ad estrazione continua;
  - Non inferiore a 3 volumi per ogni utilizzo del locale, nel caso in cui l'impianto (dimensionato per almeno 10 volumi orari) sia ad estrazione intermittente, con comando automatico temporizzato.
9. La ventilazione artificiale può essere assicurata mediante:
  - Condotto di aerazione indipendenti per ogni locale, sfocianti sulla copertura e dotati di elettrospiratore con accensione automatica collegata all'interruttore dell'illuminazione;
  - Un unico condotto collettivo ramificato, sfociante sulla copertura e dotato di elettrospiratore centralizzato ad aspirazione continua.

##### *Locali accessori*

10. Per i locali accessori non è necessaria l'aerazione naturale diretta ma deve comunque essere assicurato un livello di aerazione funzionale all'uso previsto.

##### *Eccezioni e deroghe per gli interventi su edifici esistenti*

11. Si fa eccezione a quanto prescritto nei commi precedenti per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente diversi dalla ristrutturazione edilizia e dalla ristrutturazione urbanistica, a condizione che l'intervento non comporti peggioramento della situazione preesistente sotto il profilo igienico sanitario; non è pertanto consentito ridurre i parametri di aerazione preesistenti, né trasformare la destinazione d'uso dei singoli locali in una destinazione d'uso di maggior pregio se non assicurando il pieno rispetto delle condizioni previste per i nuovi edifici.



12. E' fatta inoltre eccezione, per le medesime fattispecie di cui al comma precedente, per i condotti di aerazione che possono essere condotti all'esterno anche in parete.
13. E' fatta inoltre deroga per gli interventi da eseguirsi sugli edifici di valore storico, culturale ed architettonico, vincolati ai sensi della Parte II del D.Lgs. n. 42/2004, per i quali le norme regolamentari possono essere derogate se il rispetto delle stesse, adeguatamente documentato, risulta incompatibile con la conservazione delle caratteristiche architettoniche del manufatto.
14. Per l'esercizio della deroga è richiesto il parere favorevole della Azienda sanitaria locale competente per territorio, nel rispetto delle fonti legislative primarie in materia igienico sanitaria.

#### **ART. 119. DIMENSIONI ED ALTEZZE MINIME DEI LOCALI DESTINATI A FUNZIONI DIVERSE**

##### *Locali primari e di supporto*

1. Gli ambienti destinati alle funzioni di cui al comma 2 dell'art. 110, delle aziende soggette alla disciplina di cui all'art. 6 del D.P.R. 303/1956 e s.m.i., devono rispettare i limiti di altezza, cubatura e superficie indicati al primo comma dello stesso articolo.
2. Potranno essere ammesse altezze inferiori, fino ad un minimo inderogabile di mt. 2,70 e limitatamente ai casi di cui al quarto comma dello stesso articolo, soltanto previa autorizzazione dall' Azienda sanitaria locale competente per territorio.
3. Gli ambienti di cui sopra esclusi dall'ambito di applicazione del citato art. 6 del D.P.R. 303/1956 devono avere altezza libera non inferiore a mt. 2,70.
4. Per ogni lavoratore deve essere assicurata una cubatura non inferiore a mc. 10 ed una superficie non inferiore a mq. 2.

##### *Locali di servizio*

5. L'altezza libera dei locali di servizio non deve essere minore di mt. 2,40.
6. Nel caso di locali con altezza non omogenea, l'altezza media non deve essere inferiore a mt. 2,40 e l'altezza minima non deve essere inferiore a mt. 2,20; le porzioni con altezza minore di mt. 2,40 non devono comunque superare il 30% del totale della superficie del locale.

##### *Locali accessori*

7. L'altezza media dei locali accessori non deve essere comunque inferiore a mt. 1,80, con un minimo assoluto di mt. 1,50.

##### *Eccezioni e deroghe per gli interventi su edifici esistenti*

8. Si fa eccezione a quanto prescritto nei commi precedenti per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente diversi dalla ristrutturazione edilizia e dalla ristrutturazione urbanistica, a condizione che l'intervento non comporti peggioramento della situazione preesistente sotto il profilo igienico sanitario; non è pertanto consentito ridurre l'altezza preesistente, né trasformare la destinazione d'uso dei singoli locali in una destinazione d'uso di maggior pregio se non assicurando il pieno rispetto delle condizioni previste per i nuovi edifici.
9. E' inoltre consentita la realizzazione di servizi igienici con altezza media inferiore a quella prescritta per le nuove costruzioni se l'unità è già dotata di un altro servizio conforme alle prescrizioni del presente Regolamento; in ogni caso l'altezza minima dell'ulteriore servizio igienico non potrà essere inferiore a mt. 1,80 e quella media non inferiore a mt. 2,20.
10. E' fatta inoltre deroga per gli interventi da eseguirsi sugli edifici di valore storico, culturale ed architettonico, vincolati ai sensi della Parte II del D.Lgs. n. 42/2004, per i quali le norme regolamentari possono essere derogate se il rispetto delle stesse, adeguatamente documentato, risulta incompatibile con la conservazione delle caratteristiche architettoniche del manufatto.
11. Per l'esercizio della deroga è richiesto il parere favorevole della Azienda sanitaria locale competente per territorio, nel rispetto delle fonti legislative primarie in materia igienico sanitaria.

#### **ART. 120. DOTAZIONE DI SERVIZI IGIENICI ED ASSISTENZIALI DEGLI AMBIENTI DESTINATI A FUNZIONI DIVERSE**

1. Quando non diversamente disposto da normative specifiche, i luoghi di lavoro, qualsiasi sia l'attività e la dimensione dell'azienda, devono essere dotati di:





- lavabi, in misura non inferiore ad 1 ogni 5 addetti (o frazione) contemporaneamente in servizio;
  - wc, distinti per sesso, in misura non inferiore ad 1 ogni 10 addetti (o frazione) contemporaneamente in servizio;
  - docce, distinte per sesso, in misura non inferiore ad 1 ogni 10 addetti (o frazione) contemporaneamente in servizio
2. Devono inoltre essere previsti ulteriori servizi igienico-assistenziali quali spogliatoi, ambulatori o camere di medicazione, refettori e locali di riposo se risultino necessari per il disposto dalla vigente normativa in materia di igiene del lavoro. Per il dimensionamento e le caratteristiche di tali spazi valgono le disposizioni della normativa che li prescrive nonché, per quanto non in contrasto con la medesima, le ulteriori prescrizioni di cui al presente Regolamento.
3. La superficie degli spogliatoi non deve essere inferiore a mq. 1,20 per ogni addetto contemporaneamente presente nel locale.
4. I locali adibiti ad uso doccia o wc devono rispondere ai seguenti requisiti:
- Superficie non inferiore a mq. 1,00 per i vani riservati al solo uso di doccia;
  - Superficie non inferiore a mq. 1,00 per i locali riservati al solo wc, con lato minimo comunque non inferiore a mt. 0,90;
  - Superficie non inferiore a mq. 1,20 per i locali dotati sia di wc che di altri apparecchi igienici.
5. I locali adibiti alle funzioni di cui sopra non possono avere accesso diretto da ambienti di lavoro o di vendita se non attraverso apposito spazio di disimpegno. Qualora nel disimpegno sia previsto il lavabo, la superficie del medesimo non deve essere inferiore a mq. 1,50.

*Eccezioni e deroghe per gli interventi su edifici esistenti*

6. Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente diversi dalla ristrutturazione edilizia e dalla ristrutturazione urbanistica è consentito il mantenimento di valori inferiori a quelli prescritti nei commi precedenti ma non la riduzione dei valori preesistenti.
7. Gli interventi non devono comunque comportare peggioramento della situazione preesistente sotto il profilo igienico sanitario.
8. E' fatta eccezione per gli interventi da eseguirsi sugli edifici di valore storico, culturale ed architettonico, vincolati ai sensi della Parte II del D.Lgs. n. 42/2004, per i quali le norme regolamentari possono essere derogate se il rispetto delle stesse, adeguatamente documentato, risulta incompatibile con la conservazione delle caratteristiche architettoniche del manufatto.
9. Per l'esercizio della deroga è richiesto il parere favorevole della Azienda sanitaria locale competente per territorio, nel rispetto delle fonti legislative primarie in materia igienico sanitaria.



## CAPO V – ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

### ART. 121. OPERE SOGGETTE ALLA PRESCRIZIONI IN MATERIA DI ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

1. Tutti gli edifici, pubblici o privati, con qualsiasi destinazione d'uso, in cui ci sia frequenza o permanenza di persone, devono essere costruiti o modificati in modo da permetterne l'utilizzazione anche a persone affette da minorazioni fisiche o psichiche o sensoriali, anche temporanee.
2. La norma prevista al comma primo si applica anche agli spazi di pertinenza degli edifici stessi, quali ad esempio i parcheggi e i percorsi di accesso, nonché agli impianti tecnologici sia ad uso collettivo che a servizio di singole unità immobiliari, con esclusione dei locali tecnici il cui accesso è riservato ai soli addetti specializzati.
3. Tutte le nuove attività, sia pubbliche che private, aperte al pubblico devono essere svolte in immobili che permettano la loro fruizione anche a persone affette da minorazioni fisiche o psichiche o sensoriali, anche temporanee, secondo le norme e prescrizioni elencate nel successivo articolo. Detta disposizione si applica anche in assenza di opere edilizie quando vi sia comunque mutamento di destinazione d'uso.
4. Gli Enti pubblici o le Aziende incaricate o autorizzate dal Comune che effettuano lavori di scavo e ripristino, modifiche, ristrutturazioni delle sedi stradali e dei marciapiedi, o quant'altro, sono soggetti alla realizzazione delle opere di abbattimento di barriere architettoniche necessarie per l'accessibilità del marciapiede come previsto dal D.P.R. n. 503/1996.
5. Gli obblighi di cui ai punti precedenti si estendono a tutto il territorio comunale.
6. Restano salve le funzioni del Comune di Positano nel controllo tecnico-amministrativo sul rispetto della normativa vigente in materia di abbattimento di barriere architettoniche per tutte le attività che comportano l'uso pubblico delle aree e degli edifici di proprietà privata.

### ART. 122. NORME DI RIFERIMENTO E PRESCRIZIONI TECNICHE

1. Per le finalità di cui all'articolo precedente, nell'esecuzione di opere edilizie ed impianti tecnologici devono essere osservate le prescrizioni delle norme vigenti in materia di superamento delle barriere architettoniche ed in particolare:
  - a) Per gli edifici, gli spazi e servizi pubblici: D.P.R. 24 luglio 1996, n. 503;
  - b) Per gli edifici privati residenziali e non, anche aperti al pubblico, compresi quelli di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata e agevolata, per i relativi spazi di pertinenza ed impianti: L. 9 gennaio 1989, n. 13 e successive modificazioni e Regolamento di attuazione emanato con D.M. 14 giugno 1989 n. 236 con gli eventuali aggiornamenti e modifiche così come previsto dall'art. 12 del decreto stesso.
  - c) Per gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico: art. 24 della L. 104/1992;
  - d) D.P.R. 380/2001 Parte seconda, Capo terzo.
2. Le norme sopra elencate prevalgono sugli strumenti urbanistici e sulle prescrizioni del Regolamento edilizio che risultino incompatibili con le medesime.
3. Il presente Regolamento fornisce inoltre ulteriori indicazioni e prescrizioni, direttamente discendenti da quelle generali sopra richiamate ed integrative delle medesime, al fine di agevolarne ed uniformarne l'applicazione.

### ART. 123. INTERVENTI SOGGETTI

1. Le norme indicate al precedente ART. 122 trovano integrale applicazione in ogni intervento di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica; per quanto riguarda, invece, gli altri interventi sul patrimonio edilizio esistente, si applicano:
  - a) Negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico, negli spazi esterni e nelle parti comuni dell'immobile indistintamente per ogni opera edilizia suscettibile di limitare la fruizione dell'ambiente ai portatori di handicap;
  - b) Negli altri edifici solo in caso di intervento di ristrutturazione edilizia e restauro e risanamento conservativo, anche se parziale e limitatamente allo specifico intervento progettato;
  - c) Per tutte le opere finalizzate esclusivamente al superamento delle barriere architettoniche per la cui realizzazione vengono richieste ed ottenute le procedure particolari, le deroghe regolamentari e i finanziamenti previsti dalla L. 13/1989.



#### **ART. 124. DOCUMENTAZIONE ED ELABORATI TECNICI**

1. Per dimostrare la conformità dei progetti presentati alla normativa vigente in materia di eliminazione e superamento delle barriere architettoniche, gli elaborati tecnici devono chiaramente evidenziare le soluzioni progettuali e gli accorgimenti tecnici adottati per garantire il soddisfacimento delle prescrizioni in materia di accessibilità, visitabilità ed adattabilità dei locali.
2. In particolare, per quanto concerne l'adattabilità, le soluzioni progettuali e gli accorgimenti tecnici atti a garantirne il soddisfacimento, devono essere descritti tramite specifici elaborati grafici.
3. Al fine di consentire una più chiara valutazione di merito, gli elaborati grafici devono essere accompagnati da una relazione contenente la descrizione delle soluzioni progettuali e delle opere previste per l'eliminazione delle barriere architettoniche, degli accorgimenti tecnico-strutturali ed impiantistici nonché dei materiali di cui si prevede l'impiego e del grado di accessibilità delle soluzioni previste per garantire l'adeguamento dell'edificio.

#### **ART. 125. SOLUZIONI TECNICHE ALTERNATIVE**

1. Se il progetto prevede il ricorso ad una o più delle soluzioni tecniche alternative di cui all'art. 7.2 del D.M. 236/1989, ciò deve essere chiaramente evidenziato nella relazione di cui al precedente ART. 124.
2. Dette soluzioni tecniche alternative sono ammesse quando rispondono ai criteri di progettazione sottintesi dalla normativa applicabile al caso specifico e garantiscono esiti equivalenti o migliori rispetto a quelli conseguibili mediante l'applicazione delle soluzioni tecniche indicate dalla norma di riferimento.

#### **ART. 126. DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ**

1. La conformità del progetto alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche deve essere certificata dal progettista, nella sua qualità di professionista abilitato, mediante la dichiarazione di cui all'art. 1, comma 4, della L. 13/1989.
2. Se sono previste una o più delle soluzioni tecniche alternative, l'idoneità delle medesime deve essere esplicitamente certificata dal progettista nella dichiarazione di cui al comma precedente. Detta dichiarazione deve inoltre essere accompagnata da una relazione, corredata dagli elaborati grafici necessari, con la quale viene illustrata l'alternativa proposta e l'equivalente o migliore qualità degli esiti ottenibili.

#### **ART. 127. PRESCRIZIONI E DEROGHE**

1. Limitatamente allo specifico intervento progettato, le DIA non possono essere inoltrate e i Permessi di costruire non possono essere rilasciati in mancanza della prescritta conformità alla normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche.
2. Per gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico soggetti al vincolo di cui al titolo primo del D.Lgs. 42/2004, quando l'adeguamento alle norme in materia di superamento delle barriere architettoniche non sia possibile nel rispetto dei valori storico-architettonici tutelati dal vincolo, la conformità alle norme medesime (per il disposto dell'art. 24, comma 2, della legge 5 febbraio 1992 n. 104) può essere conseguita mediante opere provvisorie, come definite dall'art. 7 del D.P.R. 5 gennaio 1956, n. 164, nei limiti della compatibilità suggerita dal vincolo ricorrente.
3. Analoga possibilità è ammessa per gli edifici soggetti alla disciplina di cui all'art. 138 del D.Lgs. 42/2004(ex L. 1497/1939).
4. Le prescrizioni delle norme di cui all'ART. 122 sono derogabili solo per gli edifici o loro parti che, nel rispetto di normative specifiche, non sono realizzabili senza barriere architettoniche nonché per i locali tecnici il cui accesso è riservato ai soli addetti specializzati.
5. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente diversi dalla ristrutturazione edilizia/urbanistica, fermo restando quanto disposto dall'art. 1, comma 3, della L. 13/1989, sono inoltre ammesse deroghe in caso di dimostrata impossibilità tecnica connessa agli elementi strutturali ed impiantistici.
6. Le deroghe di cui ai commi precedenti sono concesse dal soggetto di cui all'ART. 10 del presente Regolamento in sede di rilascio del Permesso di costruire, previo parere favorevole del Responsabile del procedimento.



## CAPO VI – INSERIMENTO AMBIENTALE ED OPERE ESTERIORI AI FABBRICATI

### ART. 128. INSERIMENTO AMBIENTALE DELLE COSTRUZIONI

1. Tutte le costruzioni devono essere inserite armonicamente nel contesto ambientale.
2. I fabbricati di nuova costruzione, o soggetti a ricostruzione o a recupero, devono armonizzare nelle linee, nei materiali di rivestimento, nelle tinteggiature e nelle coperture con gli edifici circostanti, anche senza essere necessariamente simili a questi, nonché inserirsi convenientemente nell'ambiente urbano o naturale rispettandone le caratteristiche peculiari.
3. L'Autorità comunale, sentito il parere della Commissione Locale per il Paesaggio, in sede di rilascio degli atti di assenso all'edificazione, ha facoltà di richiedere, con congrua motivazione, soluzioni progettuali specifiche dirette ad ottenere migliori risultati di inserimento ambientale.
4. L'Autorità comunale, sentita la Commissione Locale per il Paesaggio, può altresì disporre la sostituzione o la rimozione di elementi accessori esistenti - quali scritte, insegne, decorazioni, sovrastrutture, ecc. - che non siano altrimenti autorizzati e/o oggetto di richieste di sanatoria, che non si accordano con le caratteristiche ambientali.
5. I lavori e le opere necessarie per l'arredo complementare, in coerenza con il progetto autorizzato e/o secondo le prescrizioni imposte negli atti di assenso all'edificazione, devono essere totalmente compiuti allo scadere del periodo fissato, ai sensi della normativa vigente.

### ART. 129. SALVAGUARDIA E FORMAZIONE DEL VERDE

1. La conservazione, la valorizzazione e la diffusione del patrimonio verde, sia sulla proprietà pubblica sia su quella privata, sono riconosciute quali fattori di qualificazione ambientale. Sono oggetto di tutela tutte le alberature presenti nel territorio comunale quando, misurata la circonferenza a petto d'uomo (m 1,30 dal terreno), questa risulta superiore a:
  - a) cm. 50 per piante di 1<sup>a</sup> grandezza;
  - b) cm. 40 per piante di 2<sup>a</sup> grandezza;
  - c) cm. 25 per piante di 3<sup>a</sup> grandezza.
2. Si intendono piante di 1<sup>a</sup> grandezza quelle che a maturità, in condizioni normali di stazione, raggiungono l'altezza di almeno 18 metri. - Esempio: platano, tiglio, bagolaro, quercia, ippocastano, pino, acero di monte, acero riccio, ecc.
3. Si intendono piante di 2<sup>a</sup> grandezza quelle che a maturità, in condizioni normali di stazione, raggiungono l'altezza di almeno 12 metri. - Esempio: acero campestre, acero negundo, betulla, carpino, albero di giuda, albizia, robinia, ecc.
4. Si intendono piante di 3<sup>a</sup> grandezza quelle che a maturità, in condizioni normali di stazione, raggiungono l'altezza di almeno 6 metri. - Esempio: lagerstroemia, nespolo, pero da fiore, ciliegio da fiore, pruno da fiore, melo da fiore, alloro, ecc.
5. Sono pure oggetto di tutela gli arbusti che raggiungono singolarmente o in gruppo un volume almeno pari a 5 mc. Le alberature di interesse paesaggistico-ambientale e storico-culturale oggetto di tutela ai sensi di leggi nazionali e regionali sono inoltre soggette alle norme specifiche di dette leggi.
6. Si definisce "area di pertinenza" delle alberature il cerchio concentrico al tronco avente raggio minimo pari a:
  - a) 3,5 m. per piante di 1<sup>a</sup> grandezza;
  - b) 2,5 m. per piante di 2<sup>a</sup> grandezza;
  - c) 1,5 m. per piante di 3<sup>a</sup> grandezza.
7. Per gli arbusti l'area di pertinenza è rappresentata dalla proiezione a terra della chioma adulta prima di un'eventuale potatura di mantenimento;
8. Le aree di pertinenza devono essere in terra nuda o inerbita; eccezionalmente possono essere interessate da pavimentazioni, esclusivamente di tipo permeabile, per una superficie complessiva non superiore al 50%. Sono fatte salve misure maggiori che potranno essere prescritte dagli uffici comunali competenti per ragioni di salvaguardia dei valori estetico ambientali e di rispetto del verde.
9. In ogni intervento edilizio che comporti significativa variazione volumetrica (cioè ristrutturazione, ristrutturazione edilizia, completamento e nuovo impianto), è fatto obbligo di destinare alla sistemazione a verde in piena terra, con alberi di medio o alto fusto, una porzione non inferiore al 20% del terreno libero da costruzioni emergenti oltre a m. 1,50.



- Qualora tale percentuale non possa essere raggiunta per fondate e comprovate motivazioni, ferma restando una quota minima inderogabile pari al 10%, si dovranno adottare soluzioni compensative consistenti nella realizzazione di facciate verdi o di superfici di verde pensile.
10. L'Autorità comunale, con ordinanza o con esplicita condizione apposta agli atti di assenso relativi a procedimenti edilizi, può imporre la piantumazione di alberi, arbusti, siepi o la creazione di superfici arboree su aree di proprietà privata fronteggianti spazi pubblici secondo criteri coerenti ad un'immagine ambientale qualificata, in modo da creare, preferibilmente, spazi unitari ed articolati per specie omologhe, in rapporto con l'edificio e con le relative visuali prospettiche in armonia con il paesaggio circostante.
  11. Ogni abbattimento di alberi e arbusti oggetto di tutela reso necessario dall'attuazione di interventi privati sul suolo, ove non sia possibile altra soluzione, deve essere autorizzato dagli uffici comunali competenti, con contestuale previsione di interventi compensativi del patrimonio arboreo. In presenza di opere edili private l'abbattimento è in ogni caso consentito esclusivamente quando non sia possibile nessun'altra soluzione di progetto.
  12. Fanno eccezione:
    - a) Gli alberi morti;
    - b) Gli alberi il cui abbattimento sia prescritto da sentenze giudiziarie per evidenti ragioni di pubblica incolumità, o per espresso disposto di lotta obbligatoria contro patogeni;
    - c) Le piante policorniche a ceppaia, se nessuno dei fusti ha una circonferenza  $\geq$  a 40 cm.
  13. Non sono soggetti ad autorizzazione gli abbattimenti di coltivazioni produttive, quando queste abbiano raggiunto la fine turno, e i tagli di diradamento per eccessiva densità di impianto.
  14. In tutti i casi suddetti si deve comunque segnalare a priori l'intervento agli uffici comunali competenti.
  15. Inoltre, salvo casi improcrastinabili documentati, gli abbattimenti sono da eseguirsi nel periodo di riposo vegetativo invernale (orientativamente da metà ottobre a metà marzo).
  16. La vegetazione può oltrepassare il limite della proprietà ed estendersi sul sedime stradale solo quando l'oggetto dei rami sia a quota superiore a m. 4,00 rispetto al medesimo.
  17. E' fatto obbligo ai proprietari di alberi, o di altra vegetazione adiacente alla via pubblica, di effettuare i tagli necessari affinché non sia intralciata la viabilità veicolare e pedonale, o compromessa la leggibilità della segnaletica, la vista di eventuali specchi riflettenti e la visibilità della carreggiata.
  18. Gli alberi e gli arbusti siti su proprietà privata che, con i loro apparati radicali, rechino danni o creino potenziali situazioni di pericolo per il transito veicolare e/o pedonale, devono essere rimossi a cura e spese dei proprietari che dovranno anche risarcire il Comune delle spese per la riparazione delle pavimentazioni danneggiate. La responsabilità per eventuali danni a persone o cose dovuti al corrugamento delle pavimentazioni causate da radici sono ad esclusivo carico dei proprietari dei relativi alberi.
  19. L'Autorità comunale, può imporre, con ordinanza, il taglio di alberi ed arbusti che costituiscano potenziali situazioni di pericolo per l'integrità e l'efficienza delle reti impiantistiche o che costituiscano oggettivo ostacolo per la loro realizzazione.
  20. Prima di procedere all'abbattimento di alberi di cui ai precedenti commi 18 e 19 deve essere verificata la possibilità di conservarli eliminando gli inconvenienti determinati. In ogni caso l'Amministrazione si riserva di prescrivere il ripiantamento compensativo, tranne in caso di eccessiva densità di impianto.
  21. Gli alberi di nuovo impianto di sostituzione, in loco o in altro sito, dovranno rispondere ai seguenti requisiti:
    - a) Soggetti in zolla;
    - b) Circonferenza a petto d'uomo per alberi di 1<sup>a</sup> e 2<sup>a</sup> grandezza cm. 20 - 25;
    - c) Circonferenza a petto d'uomo per alberi di 3<sup>a</sup> grandezza cm. 16 - 18.
  22. Le norme di cui al presente articolo si applicano fino alla adozione di apposito Regolamento del verde pubblico e privato.

#### **ART. 130. DECORO DEGLI SPAZI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO E LORO OCCUPAZIONE**

1. Le strade, le piazze, i suoli pubblici o privati assoggettati ad uso pubblico, all'interno del centro abitato, devono essere provvisti di pavimentazione, riconosciuta idonea allo scopo e coerente all'ambito, per lo scolo delle acque meteoriche e di mezzi per lo smaltimento delle stesse, sistemati nel sottosuolo, secondo quanto stabilito dai competenti Uffici



- comunali. La sistemazione e la manutenzione dei suoli privati, anche se gravati da servitù di pubblico passaggio, è a carico dei proprietari.
2. Chiunque intenda occupare porzioni di suolo pubblico per attività temporanee, per eseguire lavori o per depositarvi materiali deve chiedere al Comune la specifica concessione, indicando l'uso, la superficie che intende occupare e le opere che intende eseguire ai sensi dei vigenti Regolamenti Comunali. L'occupazione delle sedi stradali è comunque regolata dalle norme vigenti in materia di sicurezza della circolazione.
  3. Salve restando le disposizioni di carattere tributario, il rilascio della concessione per l'occupazione temporanea del suolo pubblico è adottato in forma precaria, ed è subordinato alla corresponsione di un canone per l'uso, disciplinato dagli appositi Regolamenti vigenti, ed al versamento di un deposito cauzionale ovvero all'accensione di una polizza fideiussoria a garanzia della rimessa in pristino del suolo e del mantenimento del decoro originario.
  4. La concessione contiene le prescrizioni da seguire per l'occupazione del suolo pubblico e indica il termine finale della medesima. Scaduto tale termine senza che ne sia stato disposto il rinnovo, il titolare della concessione ha l'obbligo di sgomberare il suolo occupato ripristinando le condizioni ambientali preesistenti.
  5. I passi carrabili sono consentiti, in conformità alle norme del vigente Codice della Strada, e con l'osservanza degli obblighi fissati nel successivo ART. 145, a condizione che non costituiscano pericolo per la circolazione.

#### **ART. 131. CHIOSCHI, EDICOLE, MEZZI PUBBLICITARI E STRUTTURE ANNESSE AD ESERCIZI PUBBLICI**

1. Qualsiasi installazione permanente o temporanea che produca occupazione di suolo pubblico è ammessa a giudizio insindacabile dell'amministrazione ed ha comunque carattere precario secondo la definizione di cui al successivo comma.
2. Si intende per precario e di facile rimozione ogni manufatto che abbia le seguenti caratteristiche:
  - i. Possibilità di smontaggio senza intervento di demolizione a) possibilità di smontaggio senza intervento di demolizione o rottura, da attuarsi con semplici operazioni di sollevamento effettuate con mezzi meccanici di uso corrente;
  - ii. Facile trasportabilità dei componenti con mezzi di uso corrente;
  - iii. Collegamento con soluzione di continuità tra piastra di fondazione e struttura in elevazione, realizzato ad innesto o con bulloni;
  - iv. Struttura ad elementi con collegamenti ad incastro, o con bulloni e viti, senza saldature strutturali metalliche o di conglomerato cementizio.
  - v. Dovrà essere evitata qualsiasi escavazione al disotto del piano di calpestio ad esclusione di quella necessaria per la realizzazione dei servizi primari nonché per il posizionamento dei plinti di fondazione;
  - vi. Le fondazioni dovranno essere realizzate con elementi prefabbricati in nessun caso gettati in opera.
3. L'installazione di chioschi, di edicole od altri manufatti simili, e di strutture fisse ad uso ristoro annesse ad esercizi pubblici da collocarsi su suolo pubblico per una permanenza a carattere continuativo, è ammissibile, in forma precaria e, analogamente alle occupazioni temporanee, in coerenza con i disposti di cui ai punti 3 e 4 del precedente ART. 130 ed in conformità al "Codice della Strada" ed al suo regolamento di esecuzione e di attuazione, nonché nel rispetto delle specifiche norme e regolamenti vigenti.
4. Le caratteristiche e le modalità di installazione di tutti i tipi di mezzi pubblicitari (insegne, sorgenti luminose, cartelli - esclusi quelli di cantiere, manifesti, striscioni, locandine, stendardi, segni reclamistici, impianti di propaganda in genere) da collocarsi sia sugli edifici che su manufatti vari o su propri sostegni, sono ammissibili in conformità al "Codice della Strada" ed al suo regolamento di esecuzione e di attuazione, e nel rispetto delle specifiche norme e regolamenti vigenti.
5. L'installazione di detti chioschi, edicole, e mezzi pubblicitari non deve essere fonte di molestia o di novero per l'ambiente circostante: in particolare le insegne luminose non devono provocare alcun disturbo alle abitazioni o alle attività adiacenti o prospicienti.
6. Nel caso in cui nei nuovi edifici siano previsti al piano terreno locali a destinazione commerciale, a pubblici esercizi o simili, devono essere predisposti appositi spazi per le insegne, che consentano collocazioni ordinate, allo stesso livello e con pari sporgenza.
7. Il rilascio dei provvedimenti comunali autorizzativi alla installazione di chioschi, strutture fisse annesse ad esercizi pubblici, edicole od altri manufatti simili, è subordinato alla presentazione di domanda per il rilascio di permesso a costruire, corredata da disegni di progetto in conformità al precedente ART. 129.



8. Il rilascio dei provvedimenti autorizzativi di cui al precedente punto nonché di quelli per impianti pubblicitari, nel caso in cui insistano su aree o edifici soggetti a specifici vincoli, è subordinato all'acquisizione del parere favorevole dell'organo di tutela del vincolo medesimo.
9. I provvedimenti di cui ai precedenti punti, possono essere revocati in qualsiasi momento se lo richiedono ragioni di interesse pubblico.

#### **ART. 132. CONTENITORI ESPOSITIVI**

1. Per contenitori espositivi si intendono le bacheche informative e le vetrinette dei negozi applicate a rilievo sulla facciata, anche se mobili.
2. Per tali contenitori è vietata categoricamente l'installazione ex novo, ad eccezione di quelli informativi delle farmacie.
3. E' consentita l'installazione di vetrinette incassate nelle pareti perimetrali del fabbricato e l'apertura delle stesse può avvenire dalla parte interna o esterna del fabbricato stesso.
4. Per le vetrinette non è ammesso l'uso di materiali e manufatti che derivino da standardizzazione a livello industriale, come strutture in alluminio anodizzato, materiali plastici ed in generale tutti quei materiali che non trovano riscontro nella tradizione costruttiva del posto.
5. Le vetrinette devono avere sagome semplici ed in linea con la tradizione costruttiva locale.
6. Nel caso di restauro complessivo della facciata dovranno essere rimossi tutti quei contenitori e le vetrinette che non rientrano nella composizione unitaria delle vetrine di uno specifico periodo, essendo in contrasto con la tipologia e la tradizione locale.
7. Le bacheche informative di Enti, Società, Partiti, Sindacati, Servizi pubblici, sono compatibili purché non collocate in facciata, ma all'interno della vetrina della sede.
8. L'Amministrazione, su sollecitazione di più Enti o Società, previa presentazione di un progetto unitario, potrà concedere l'installazione di bacheche informative, da posizionarsi, convenientemente raggruppate, in particolari luoghi del Centro Storico.

#### **ART. 133. CONTENITORI DISTRIBUTIVI**

1. Per contenitori distributivi si intendono apparecchiature per la distribuzione di sigarette, caramelle, bancomat ecc.
2. Per tali contenitori è vietata assolutamente l'installazione a rilievo sulla facciata.
3. Potranno essere installate, previa autorizzazione, se comprese in un progetto unitario, a filo vetrina di un negozio o di una banca.
4. Nel caso di esercizi commerciali non sarà consentita l'installazione, anche se mobile, di contenitori o di oggetti pubblicitari al di fuori della vetrina.

#### **ART. 134. PUBBLICITÀ A PIÙ LIVELLI**

1. La pubblicità presente nei centri storici e nelle città a vocazione turistica rappresenta il fattore di maggior rischio di degrado urbano e di banalizzazione dell'immagine pubblica. I segni e gli oggetti appartenenti a questa categoria sono anche quelli soggetti a frequente trasformazione, sostituzione, proliferazione, essendo strettamente connessi alle esigenze di un mercato sempre più frenetico e dinamico.
2. Nelle more di adozione di un apposito piano per le insegne pubblicitarie e le affissioni che dovrà provvedere le opportune forme di supporto riconoscibili alla percezione degli abitanti: totem, pannelli, colonne, ecc., collocate in luoghi compatibili appositamente individuati sulla mappa del centro storico di Positano, il presente Regolamento individua e norma le seguenti categorie:

##### **2.1 Affissioni**

2.1.1 Il Regolamento stabilisce il raggruppamento delle varie tipologie di affissione in quattro categorie di informazioni:

1. informazione civica
2. informazione culturale, spettacolo, tempo libero
3. pubblicità commerciale
4. avvisi funebri



- 2.1.2 Per ognuna di esse necessita realizzare un simbolo grafico facilmente riconoscibile, appositamente creato per caratterizzare il luogo dell'informazione.
- 2.1.3 Non è prevista in nessun caso (anche se provvisoria) l'affissione murale diretta con assenza di supporto opportunamente organizzato secondo le presenti norme.
- 2.1.4 La tipologia ammessa per l'affissione è il pannello murale (moduli 70 x 100) provvisto di montanti verticali in ferro, fondo in lamiera, distanziato dal muro con staffe di 5 cm..
- 2.1.5 Il Regolamento privilegia l'individuazione nella città di pannelli autoportanti, ritenendo non consona l'applicazione di pannelli a muro per evidenti motivazioni estetiche.
- 2.1.6 In ogni caso si ritiene non ammissibili affissioni su alberi, cancelli o muri di recinzioni, parapetti o impalcature.

## **2.2 Insegne**

- 2.2.1 Sono ammissibili nel centro storico insegne del tipo:
  - a) insegna formata da simboli e/o caratteri assoluti privi di supporto o montata su supporto autoportante distanziato dal muro;
  - b) insegna a pannello, con tipologia a muro, sulla quale sono ottenuti i caratteri mediante stampa, pittura, traforo, incisione, ecc.;
  - c) insegna ad affresco dipinta direttamente sul fronte dell'edificio o su mattonelle in ceramica, senza pannello di supporto;
  - d) è vietata la collocazione di insegne a bandiera di nuova realizzazione;
  - e) sono ammesse solamente le insegne originali a bandiera relative ad esercizi oggetto di valore storico — ambientale. Tali insegne devono essere conservate e restaurate, non sostituite;
  - f) sono vietate le insegne adesive sugli infissi di facciata.
- 2.2.2 L'insegna dovrà riportare solo il nome dell'esercizio in corretta ortografia ed eventuali simboli grafici senza l'aggiunta di scritte che pubblicizzano marche di prodotti in vendita e che nulla hanno a che fare con il nome della ditta titolare della licenza.
- 2.2.3 L'illuminazione delle insegne dovrà essere realizzata secondo le seguenti tipologie:
  - a) illuminazione esterna relativa al solo ambito dell'insegna da illuminare, senza sovrapporsi all'illuminazione pubblica;
  - b) illuminazione riflessa: effetto controluce, con il piano del muro retrostante illuminato e le lettere opache che costituiscono le parti scure;
  - c) illuminazione propria, realizzata con tubi al neon;
  - d) è vietato l'uso di luci intermittenti o a variazione di colore.
- 2.2.4 Per la realizzazione delle insegne non sono giudicati compatibili i seguenti materiali:
  - a) materiali riflettenti,
  - b) laminati metallici verniciati;
  - c) alluminio non verniciato;
  - d) legno chiaro non verniciato;
  - e) acciaio lucido;
  - f) vetro a specchio.
- 2.2.5 I colori delle insegne devono attenersi alle compatibilità dell'aspetto cromatico dell'intera facciata, è vietato usare colori e luci che possano creare confusione con la segnaletica stradale.
- 2.2.6 Negli interventi di recupero di edifici, sarà obbligo del progettista, qualora siano previste attività commerciali che necessitano di insegne pubblicitarie, prevederne la collocazione in sede progettuale.
- 2.2.7 La Commissione Locale per il Paesaggio verificherà l'adeguatezza della proposta.
- 2.2.8 In generale vale la regola di uniformare materiali, caratteri e tipologie per i fronti dei singoli edifici.
- 2.2.9 La miglior collocazione delle insegne è l'inserimento delle stesse entro la luce netta delle vetrine o degli ingressi, rispettando le seguenti indicazioni:
  - a) altezza libera da terra 2.00 mt.(min.), sia nei casi di accesso-porta o di vetrina;
  - b) incasso minimo rispetto al filo esterno del fabbricato: 10 cm.;





- c) nelle finestre poste al piano terreno, o ai piani successivi, ed ai sopraluce dei portoni, non è ammessa la sovrapposizione esterna di insegne; è possibile solamente l'apposizione interna di vetrofanie;
  - d) in presenze di finestre con inferriate le insegne dovranno essere poste all'interno delle inferriate stesse.
  - e) il pannello-insegna potrà essere apposto sulla vetrina o sulla porta d'ingresso rispettando la larghezza max della luce netta del vano;
  - f) l'altezza max dell'insegna sarà di 40 cm.
  - g) lo spessore massimo ammesso è di 5 cm. per la struttura portante del pannello.
- 2.2.10 Qualora non sia possibile, per motivi di rispetto della facciata dell'edificio, collocare l'insegna al di sopra della porta o della vetrina, verificare l'opportunità di inserire insegne luminose (tubi al neon o vetrofanie) entro lo spazio - vetrina interno, visibile per trasparenza.

### **2.3 Targhe**

- 2.3.1. Il Regolamento individua tre tipologie di targhe:
- a) targhe pubblicitarie
  - b) targhe toponomastiche
  - c) targhe per numeri civici
- 2.3.2. Queste tipologie di targhe sono gli unici oggetti che la normativa ammette direttamente applicate alla facciata.
- 2.3.3. La collocazione in facciata deve essere proposta alla Commissione Locale per il Paesaggio in maniera integrata e coerente con l'insieme delle valenze architettonico-compositive dell'edificio.
- 2.3.4. Targhe pubblicitarie. Le targhe che indicano le attività svolte ai piani superiori di un edificio hanno l'esigenza di comparire tutte all'ingresso dell'edificio a cui si riferiscono. Il Presente Regolamento prevede:
- a) possibilità di porre targhe pubblicitarie sul portone di ingresso o accanto ad esso;
  - b) possibilità di raggruppare e organizzare le singole targhe;
  - c) se le targhe raggruppate interessano superfici superiori ad 1 mq. occorre verificare la possibilità di organizzare una struttura autoportante (totem), che può essere collocata nell'atrio di ingresso o all'esterno dell'edificio, previo parere della Commissione Edilizia;
  - d) ogni singola targa non dovrà superare le dimensioni massime di 30 x 40 cm.;
  - e) piccole bacheche incassate nel muro della facciata possono essere installate da enti di pubblica utilità, alberghi, pensioni ed esercizi pubblici;
  - f) per la realizzazione delle targhe sono da escludersi i materiali prima elencati per le insegne.
- 2.3.5. Targhe toponomastiche. Le targhe toponomastiche potranno essere realizzate in ceramica, secondo la tradizione locale o previo specifico studio da affidare ad artisti o esperti del settore.

### **2.4 Vettrine**

- 2.4.1 Le vetrine devono essere studiate, in termini di materiali, colori e forme, in modo coerente ed armonico rispetto ai prospetti degli edifici in cui sono inserite e garantire un corretto rapporto con il contesto urbano-ambientale di riferimento; in particolare, esse non dovranno alterare modificare o coprire il basamento del paramento murario né alterare la percezione dell'asse viario anche per ragioni di sicurezza della circolazione stradale.
- 2.4.2 Non sono ammessi interventi di vetrine che presentino soluzioni in aggetto verso l'esterno del filo di facciata.
- 2.4.3 Le aperture delle vetrine esistenti non possono subire alcuna variazione, ed in particolare:
- a) Il telaio dovrà rispettare le linee, gli allineamenti, gli ingombri e le forme esistenti;
  - b) In caso di apertura ad arco il telaio potrà essere a vetro unico se i traversi orizzontali, corrispondenti all'imposta dell'arco, non garantiscono un'altezza minima di 2.00 mt;
- 2.4.4 Non sono ammessi interventi parziali che interessino solamente l'ambito ristretto del negozio; l'intervento dovrà interessare tutta la facciata dell'edificio ed essere coordinato con altri eventuali vetrine e negozi, appartenenti allo stesso fronte, per garantire uniformità di immagine.
- 2.4.5 Ovunque sia possibile si consiglia di arretrare l'ingresso del negozio almeno della dimensione delle ante di porta per consentire l'apertura verso l'esterno quale uscita di sicurezza; la collocazione delle vetrine dovrà comunque risultare arretrata rispetto al piano di facciata di almeno 10 cm.



- 2.4.6 L'apertura del cristallo di sicurezza della vetrina potrà avvenire verso l'interno dell'esercizio commerciale o verso la strada; nel caso di apertura del cristallo verso l'interno dovrà essere previsto un cristallo fisso a filo di facciata, ed un ulteriore elemento (vetro o altro materiale), che permetta l'allestimento della vetrina. Il cristallo con apertura verso la strada non dovrà creare intralcio alla circolazione o qualsiasi tipo di pericolo per la cittadinanza, nei periodi di allestimento della vetrina; nel caso sia riscontrato un qualsiasi tipo di intralcio e/o pericolo l'apertura dovrà essere adeguata predisponendola verso l'interno dell'esercizio.
- 2.4.7 Le vetrine riconosciute come storiche e/o di valore ambientale dovranno essere oggetto di soli interventi manutentivi o di restauro con mantenimento di tutte le eventuali scritte (specialmente quelle dipinte a mano) ed elementi storicamente rilevanti qualsiasi possa essere la ragione sociale o il tipo di attività che si debba insediare; al riguardo sarà necessario effettuare una progettazione che permetta di contemperare la necessità di mantenimento/restauro delle preesistenze e l'inserimento di nuovi elementi più strettamente connessi all'esercizio della nuova attività.
- 2.4.8 Le aperture delle vetrine che presentano evidenti (o dimostrabili) alterazioni e modifiche rispetto agli allineamenti originari di facciata, devono essere riproposte secondo il piano originario.
- 2.4.9 In caso di intervento di riqualificazione dell'intero prospetto del fabbricato o di riqualificazione delle vetrine dovranno essere eliminati gli elementi incongrui presenti (per materiali, dimensioni, colori, elementi illuminanti, ecc.) ed eventualmente sostituiti con altri conformi al presente regolamento.
- 2.4.10 La realizzazione di nuove vetrine dovrà uniformarsi (per posizione, numero e dimensione) alla partitura originaria dell'edificio; per la realizzazione di nuove vetrine saranno preferite soluzioni a disegno semplice e lineare. È comunque tassativamente vietata l'asportazione di porte e portoni in legno preesistenti di fattura tradizionale comprese le soglie originali.
- 2.4.11 Per immobili di interesse archeologico o storico o artistico il rilascio dell'autorizzazione è subordinato al nulla osta della competente soprintendenza.
- 2.4.12 L'illuminazione dovrà rispondere a quanto previsto in materia di efficienza, risparmio energetico e provvedimenti contro l'inquinamento luminoso alla vigente normativa di riferimento.
- 2.4.13 L'eventuale collocazione di elementi illuminanti a corredo della vetrina dovrà risultare coerente con la tipologia della vetrina, del fabbricato e del contesto di riferimento, oltre che nel rispetto della vigente normativa in materia di inquinamento luminoso.
- 2.4.14 Il Comune potrà disporre progetti unitari di adeguamento per strade, piazze o larghi di particolare interesse pubblico, sui quali potranno anche essere coinvolte le associazioni di categoria maggiormente rappresentative, e potrà eventualmente prevedere incentivi e agevolazioni per i soggetti interessati, tempi idonei per l'adeguamento e forme di surroga in caso di inadempienza nei termini prefissati.
- 2.4.15 Con ordinanze dirigenziali potranno comunque essere intimati interventi di adeguamento alle presenti norme.

## **2.5 Tende**

- 2.5.1 Le presenti norme si pongono l'obiettivo di regolamentare il collocamento delle tende che rappresentano, per volume e campitura di colore, uno dei "segni" di maggior disturbo della scena pubblica. In tal senso il presente Regolamento prescrive:
- a) E' ammesso il posizionamento delle tende con tenda a braccio o a cappottina; nel caso si opti per la prima categoria sarà esclusa la possibilità dei montanti verticali, invece, la seconda categoria sarà realizzabile solo nel caso la tenda insista su un vano ad arco.
  - b) Il posizionamento delle tende non deve occultare i segni primari della vita cittadina: segnaletica stradale, informazioni e indicazioni di orientamento.
  - c) Il posizionamento e la scelta cromatico-progettuale delle tende è sottoposta ad autorizzazione comunale.
  - d) La collocazione delle tende è ammessa se non sussistono impedimenti di carattere artistico-decorativo, o nel caso provochi interruzione di particolari modanature.
  - e) Le tende frangisole non dovranno in particolare nascondere gli elementi architettonici costituiti dalle comici delle porte, portoni, vetrine ed eventualmente finestre e nemmeno i sopra-luce costituiti da rostre in ferro battuto.
  - f) Nei casi di forti vincoli architettonici l'apposizione della tenda avverrà entro la luce della vetrina.



- g) Onde evitare l'affollarsi di elementi non indispensabili sulla scena urbana, si autorizza la collocazione della tenda solamente per i casi di utilità (evidenti ragioni di orientamento) evitando l'uso della tenda come elemento "decorativo" del negozio.
- 2.5.2 Per il posizionamento e dimensionamento delle tende valgono le seguenti prescrizioni:
- a) le tende devono essere dimensionate come la luce netta delle vetrine interessate;
  - b) lo sbraccio della tenda non può in nessun caso sporgere dal filo del fabbricato oltre i 120 cm.;
  - c) la tenda dovrà presentare il suo punto inferiore ad una altezza minima di 240 cm. da terra.
- 2.5.3 Sono vietati i teli che presentano materiale plastico in vista sulle parti;
- 2.5.4 Sono vietati in genere i materiali che riflettono la luce e non presentino superficie opaca.
- 2.5.5 Le colorazioni proposte dovranno essere sottoposte al parere della Commissione Locale per il Paesaggio e comunque dovranno rispettare l'impianto cromatico complessivo della facciata. In linea di massima le colorazioni dovranno essere omogenee per tutto il telo, evitando disegni e fantasie varie (compreso le strisce), preferibilmente di colore chiaro.
- 2.5.6 Le tende collocate in edifici che presentano più negozi dovranno essere uniformate il più possibile per profilo, altezza da terra, sporgenza e materiali.
- 2.5.7 Nel caso di richiesta per una singola installazione di tenda per un solo negozio di un edificio che nel prospetto unitario comprenda più negozi, le successive domande di autorizzazione saranno assentite solo se i progetti relativi presenteranno le tende proposte con le stesse forme, dimensioni e colore di quella preesistente.
- 2.5.8 E' consentita, sulla facciata anteriore delle tende, l'indicazione del nome e/o dell'attività svolta dall'esercizio titolare della licenza di commercio.
- 2.5.9 L'indicazione consentita può diversificarsi dalle altre dello stesso edificio per grafia e colore, anche se in sede di approvazione si terrà conto della reciproca compatibilità.
- 2.5.10 Nelle piazze, ove lo spazio lo consenta, e su iniziativa di più esercenti di servizi pubblici, quali ristoranti, pizzerie, tavole calde e similari, bar gelaterie e similari, l'Amministrazione potrà concedere, previa presentazione di un progetto unitario, l'installazione di tende o ombrelloni, limitatamente ai soli periodi estivi, che implicino temporaneo appoggio a terra.
- 2.5.11 Tale progetto dovrà prevedere un'estensione maggiore di quanto sopra esposto, in profondità, alle esigenze di viabilità, e, in larghezza, all'estensione della facciata sulla quale insiste l'esercizio.
- 2.5.12 Inoltre il progetto dovrà documentare anche i modelli delle sedie e dei tavoli che dovranno di norma essere adeguati per forma, materiale e colore all'immagine storica della piazza.
- 2.5.13 Le presenti norme prevedono l'abolizione degli striscioni stradali in centro storico. Gli striscioni occultano la scena urbana.
- 2.5.14 Occorre progettare un segnale alternativo, sul modello dello stendardo, più rispondente all'immagine della città storica.
3. L'installazione degli elementi di cui al presente articolo, in quanto suscettibile di modificare sostanzialmente lo stato dei luoghi, è soggetta a Permesso di costruire non oneroso, previo acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 146 del D.Lgs. n. 42/2004.

#### **ART. 135. OPERE ESTERIORI AI FABBRICATI**

1. Sono soggette alle prescrizioni di cui al presente Capo le opere esteriori agli edifici, con particolare riferimento agli elementi aggettanti da realizzarsi su facciate che prospettino sulla pubblica via o comunque su spazi pubblici, ovunque ubicati nell'ambito del territorio comunale, ivi comprese le zone non urbanizzate.
2. Il rispetto di dette norme è condizione necessaria ma non sufficiente per l'ammissibilità dell'opera, la quale rimane sempre subordinata al rispetto delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche dell'edificio su cui deve inserirsi e dell'immagine complessiva del contesto, con particolare riferimento agli edifici ricadenti nella zona omogenea "A".
3. Sono inoltre fatte salve le eventuali diverse previsioni degli strumenti urbanistici attuativi, nonché del Piano del Colore e del Programma Integrato di Riqualficazione Urbana ed Ambientale, impartite in materia di edifici di interesse storico-architettonico, tipologico o documentario.



#### **ART. 136. CONFORMAZIONE DELLE COPERTURE**

1. Fermi restando i criteri generali di tutela, negli edifici di interesse storico-architettonico, tipologico e documentario si applicano le ulteriori prescrizioni di cui al presente articolo.
2. In linea generale è prescritto il mantenimento delle coperture esistenti ed è vietato sostituirle con altre di diversa conformazione o geometria. Qualora necessiti procedere al rifacimento della copertura, questa deve essere ricostruita nella stessa conformazione e geometria, mantenendone il carattere tradizionale.
3. Le limitazioni di cui al comma precedente non si applicano nel caso di coperture che già siano state oggetto di sopraelevazioni o di trasformazioni incompatibili con il carattere dell'edificio o del contesto. In tali casi sono ammesse le modifiche necessarie a ripristinare la conformazione originaria o comunque a conseguire una nuova conformazione della copertura più consona ai caratteri architettonici dell'edificio e del contesto.
4. Modeste modifiche alle coperture che non incidano in maniera significativa sulla loro conformazione e geometria (quali la formazione di abbaini, lucernari o simili) saranno ammesse solo quando (per dimensione, ubicazione e conformazione) non ne pregiudichino il carattere tradizionale e la progettazione sia tale da garantire la compatibilità dell'intervento con il contesto.
5. Le eventuali finestre da realizzare sulle coperture inclinate sotto forma di abbaini o lucernari devono rispondere, per dimensioni, tipologia e caratteri costruttivi, alle specifiche prescrizioni di cui al successivo ART. 137.

#### **ART. 137. COPERTURE, ABBAINI, LUCERNAI E TERRAZZINI SULLE FALDE DEI TETTI, CANALI E AGGETTI DI GRONDA E PLUVIALI**

1. Tutti gli edifici devono essere provvisti di idonee coperture piane, inclinate o a volte estradossate, con pendenza di falda non superiore al 50%, munite di canali di gronda e pluviali per la raccolta e lo smaltimento delle acque meteoriche. Le tipologie e le sagome delle coperture nonché i volumi da esse sporgenti (comignoli, abbaini, volumi tecnici, ecc.) sono elementi architettonici della costruzione e pertanto la loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni di progetto, in particolare per quanto riguarda le dimensioni, l'aspetto formale e la compatibilità dei materiali impiegati.
2. Nelle zone omogenee "A", le coperture degli edifici devono essere previste in modo congruente ai caratteri del sito per quanto attiene al livello di imposta, alla tipologia, al manto di copertura.
3. Gli abbaini nelle falde dei tetti dovranno risultare allineati con le sottostanti aperture ed avere serramenti di larghezza non superiore a quelli sottostanti mentre la dimensione totale della fronte dell'abbaino non dovrà superare m. 1,80. In ogni caso non si dovrà interrompere la continuità del cornicione e gli abbaini dovranno risultare di altezza congruamente inferiore al colmo e non interessare le travi cantonali o gli spigoli del tetto. E' consentito il restauro degli abbaini esistenti solo nei casi in cui non siano in contrasto con le linee compositive ed architettoniche del fabbricato. Eventuali variazioni delle dimensioni e del posizionamento degli abbaini esistenti, sono consentibili previa dimostrazione di reali esigenze funzionali e soprattutto in relazione alle esigenze di inserimento nel contesto urbano.
4. Il posizionamento di nuovi lucernari nel manto di copertura potrà essere eventualmente consentito, previa dimostrazione di reali esigenze funzionali, per il recupero ai fini abitativi dei volumi del sottotetto (precedentemente non utilizzati).
5. E' vietato l'uso di superfici a specchio, a meno di pannelli fotovoltaici;
6. Non sono ammessi terrazzini nelle falde dei tetti esistenti.
7. Gli aggetti di gronda, in tutti gli edifici nei quali siano rilevabili elementi costitutivi riferibili a tecniche tradizionali, devono in prima istanza essere trattati con criteri di restauro conservativo. Se ciò non fosse possibile, previa analisi da parte della Commissione Locale per il Paesaggio, gli aggetti di gronda possono essere ricostruiti seguendo le forme, l'oggetto e le tecniche costruttive tradizionali. In particolare è vietato l'uso di elementi costruttivi non tradizionali quali:
  - a) Travetti di cemento precompresso (anche se dipinti) in luogo dei passafuori in legno
  - b) Legname perlinato in luogo del tradizionale tavolato
  - c) Tavelloni forati o solettine di c.a. (anche se intonacati) in luogo del tradizionale laterizio pieno.
8. Qualora siano presenti elementi realizzati con le tecniche di cui sopra o comunque incongrui, dovranno essere demoliti e ricostruiti utilizzando le forme e le tecniche tradizionali.
9. Le mensole e le cornici di gronda in materiale lapideo devono essere sempre restaurati. E' ammessa la sostituzione parziale con nuovi elementi similari per forma, materiale e colorazione, solo in casi eccezionali debitamente documentati ed autorizzati.



10. Per i cornicioni è prevista la sola pulitura con opportuni lavaggi eseguiti in modo leggero, escludendo sempre l'impiego di sabbature. In nessun caso i lati terminali (profili sezioni) dei cornicioni di gronda e degli sporti possono essere dipinti o alterati.
11. 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 una apposita sagoma, con profilo del tutto uguale a quello esistente, nel caso in cui presentino particolari caratteristiche decorative.
12. I canali di gronda ed i pluviali, devono essere realizzati in rame o con elementi di argilla (tradizionali), con sezione rispettivamente semicircolare e circolare, devono essere previsti tanto verso il suolo pubblico quanto verso i cortili interni o gli altri spazi scoperti e devono convogliare le acque meteoriche, previa autorizzazione, nei civici canali fognari; non sono ammessi scarichi liberi a livello del piano marciapiede o del piano stradale o comunque sul suolo pubblico mentre sono ammessi scarichi in cortili, giardini, cisterne o appositi pozzi perdenti. Nei canali di gronda e nei pluviali è vietato immettere acque diverse da quelle meteoriche. E' da escludersi assolutamente l'uso del materiale plastico e dell'acciaio e della lamiera zincata verniciata.
13. Il posizionamento dei canali di gronda e dei pluviali dovrà essere oggetto di particolare studio in relazione all'importanza dell'edificio ed in ogni caso alla partitura compositiva della facciata. Di norma i pluviali devono essere posizionati, seguendo una linea verticale, alle estremità della facciata, prevedendone, per quanto possibile, l'uso per due facciate contigue. I pluviali non devono essere posizionati al centro della facciata, se non per comprovate esigenze funzionali; i pluviali non devono occludere alla vista particolari architettonici e decorativi; in presenza degli aggetti di facciata e delle comici orizzontali, devono rispettarne l'integrità.
14. Verso gli spazi pubblici o assoggettati all'uso pubblico, i pluviali delle nuove costruzioni devono essere incassati sino ad una altezza minima di m. 2,50 dal piano marciapiede o stradale; negli altri casi, è consentito installare i pluviali totalmente all'esterno delle pareti degli edifici realizzando il terminale inferiore in materiale indeformabile, per almeno m. 2,00.
15. Idonei pozzetti d'ispezione forniti di chiusura idraulica devono essere installati nei punti delle condutture interrato in cui si verifichi un cambiamento di direzione o la confluenza con altre condutture; un pozzetto finale di ispezione, posto ai limiti della proprietà, deve precedere l'allacciamento alla pubblica fognatura.

**ART. 138. ANTENNE E PARABOLE TRASMITTENTI E RICEVENTI DELLA RADIO, DELLA TELEVISIONE E DELLA TELEFONIA MOBILE**

1. Nelle nuove costruzioni ed in quelle soggette a ristrutturazione o recupero (i cui atti di assenso edilizio sono rilasciati dopo l'entrata in vigore del presente Regolamento) con più di due unità immobiliari o nelle quali comunque possono essere installati più apparecchi radio o televisivi riceventi con necessità di collegamento ad antenna, è obbligatoria la posa in opera di una antenna centralizzata, sia essa terrestre o satellitare, per ogni tipo di ricezione tale da richiederla; per esigenze di tutela dell'immagine urbana, le antenne paraboliche, i pali e tutti gli apparati tecnici debbono risultare raggruppati in un'unica zona ed avere colorazione adeguata, atta ad integrarsi nel contesto dell'ambiente in cui sono installate. Essi devono essere collocati sulla falda di copertura, senza sporgenza dal perimetro del tetto, sul lato opposto alla pubblica via, in posizione tale da minimizzarne l'impatto visivo. Sono da escludere installazioni in facciata.
2. Sono vietati i collegamenti tra gli apparecchi riceventi e le antenne mediante cavi volanti; i cavi devono essere canalizzati nelle pareti interne o esterne delle costruzioni e la dimensione delle canalizzazioni deve essere tale da consentire eventuali futuri potenziamenti dell'impianto.
3. L'Autorità comunale ha facoltà di richiedere, in ogni momento, per motivi di sicurezza pubblica o di tutela dell'arredo urbano, l'installazione di impianti centralizzati di antenne radio-televisive e l'eliminazione delle antenne individuali, senza contrastare il diritto all'informazione.
4. L'installazione di antenne o ripetitori per impianti ricetrasmittenti di qualunque tipo è soggetta alle specifiche disposizioni delle vigenti leggi ed alle altre norme e regolamenti di settore.
5. L'installazione di nuovi impianti o antenne funzionali alla telefonia mobile sarà ammessa solo a seguito della presentazione all'Amministrazione comunale, da parte dei soggetti gestori interessati, di un piano complessivo da sottoporre all'Amministrazione comunale che preveda l'indicazione generale dei nuovi punti di installazione.
6. Sulla base della proposta dei gestori, il Comune elaborerà uno specifico Regolamento di attuazione del Piano stesso che, previo parere degli enti preposti alla tutela della salute dei cittadini e delle Direzioni interessate alla materia, deve essere approvato dal Consiglio Comunale.



7. Le antenne e parabole riceventi della radio e della televisione che rispondano alle prescrizioni di cui ai commi precedenti si considerano opere che non alterano l'aspetto esteriore degli edifici ai sensi e per gli effetti dell'art. 149 del D.Lgs. 42/2004, non è richiesto il rilascio dell'autorizzazione di cui all'art. 146 dello stesso decreto legislativo. La loro installazione non richiede alcun adempimento od atto autorizzativo preliminare ed è subordinata ai soli adempimenti previsti dalla legislazione vigente in materia di impianti. La conformità dell'opera alle prescrizioni del presente Regolamento dovrà essere esplicitamente attestata dall'installatore congiuntamente al deposito, presso i competenti uffici comunali, della dichiarazione di conformità prevista dalla L. 46/1990.

#### **ART. 139. ELEMENTI TECNOLOGICI PRIVATI**

1. Gli elementi tecnologici privati presenti in facciata sono i seguenti:

- a) Campanelli, citofoni, videocitofoni
- b) Cassette postali
- c) Corpi illuminanti

2. Gli interventi dovranno essere così regolamentati:

##### **a) Campanelli, citofoni, videocitofoni**

- i. L'apposizione di campanelli, citofoni e videocitofoni deve avvenire preferibilmente negli sguinci del vano porta, ma non sugli stipiti lapidei. Se ciò non fosse possibile devono trovare opportuna collocazione in facciata, ai fianchi dell'ingresso, in modo da non alterare e coprire gli elementi architettonici.
- ii. E' ammessa l'installazione sul portone di ingresso, purché la valenza storico artistica del serramento lo consenta.
- iii. Nel caso di più appartamenti, non sono ammessi singoli campanelli, gli stessi dovranno essere ordinati in un'unica pulsantiera.
- iv. Le apparecchiature sopra citate devono essere collocate a filo della facciata; è ammessa una protezione lievemente aggettante.
- v. Le apparecchiature devono essere realizzate con materiali consoni alla tradizione della città storica: materiale lapideo locale, ottone, bronzo. Sono vietati gli apparecchi in alluminio o materiali plastici.
- vi. Le pulsantiere storiche dovranno essere restaurate e riutilizzate.

##### **b) Cassette postali**

- i. Le cassette postali non possono essere collocate esternamente, sulla facciata principale, ma all'interno dell'androne di ingresso all'unità abitativa.
- ii. Nel caso di edifici unifamiliari o bifamiliari può essere prevista la buca delle lettere collocata nel portone o cancello di ingresso.
- iii. Nel caso di portoni di interesse storico artistico che non prevedono la buca delle lettere, queste ultime possono trovare collocazione a fianco del portone, e, ordinatamente posizionate, sotto le apparecchiature dei campanelli. La cassetta delle lettere potrà essere solamente aperta all'interno dell'edificio e, all'esterno, dovrà presentare solo una buca contornata da una cornice.
- iv. La buca delle lettere può essere riparata da una chiusura a ribalta.
- v. E' possibile progettare e proporre l'installazione di impianti per la comunicazione che raggruppino varie funzioni (videocitofoni, campanelli e cassetta delle lettere), purché realizzati in nicchia sugli sguinci, sul portone o sulla facciata; la proposta deve ottenere l'autorizzazione della Commissione Edilizia Comunale.

##### **c) Corpi illuminanti**

- i. È vietata l'installazione di corpi illuminanti privati sulle facciate.
- ii. I corpi illuminanti privati esistenti sono tollerati sino alla prima richiesta di qualsiasi intervento inerente alla facciata, dopodiché vi sarà l'obbligo alla rimozione.

#### **ART. 140. CAVI ELETTRICI E TELEFONICI, TUBAZIONI DEL GAS E ACQUEDOTTO**

1. Nel caso di restauro complessivo 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.
2. L'Amministrazione Comunale dovrà impegnarsi a stabilire con gli Uffici Tecnici degli enti erogatori dei servizi pubblici



un riordino totale delle reti distributive, concordando metodi e tempi operativi.

3. Per accogliere ed organizzare in facciata tutti i cavi ed i fili degli impianti di illuminazione pubblica, ENEL e telefoni, dove possibile, si devono creare apposite scanalature interne alle murature o condotti atti allo scopo.
4. I criteri di riordino per gli interventi dovranno essere, in alternativa, i seguenti:
  - a) Realizzazione di condotti sotto traccia atti a raccogliere i cavi;
  - b) Calate verticali poste in corrispondenza dei confini delle unità edilizie (che non necessariamente corrispondono ai confini della proprietà); le calate dei cavi possono essere nascoste dai pluviali di gronda.
  - c) Percorsi orizzontali posti sotto il manto di copertura, immediatamente al di sopra del canale di gronda.
  - d) I cavi possono essere posti al di sopra delle fasce di marcapiano, fasce di gronda o fasce marcadavanzale, il più possibile arretrati per essere occultati alla vista. In questo caso i cavi dovranno essere dipinti nello stesso colore della fascia.

In generale si raccomanda il rispetto assoluto delle presenze di pittura murale e di decorazioni ornamentali plastiche.

5. Le tubazioni del gas, di norma, non possono essere installate a vista sulla facciata. Le tubazioni, per quanto previsto da norme di sicurezza, devono trovare alloggiamento nelle facciate interne, nascoste alla vista dalla pubblica via
6. In casi eccezionali, qualora non sia possibile altrimenti, su specifica autorizzazione, le tubazioni saranno collocate sulla facciata principale. In questo caso estremo, le tubazioni dovranno essere ordinatamente allineate in una delle estremità della facciata e convenientemente dipinte dello stesso colore della facciata stessa, nascoste dai canali di gronda.
7. Sulla facciata prospiciente la pubblica via è tollerata solo la tubazione principale che non può superare l'altezza di 50 cm dalla quota del piano stradale.
8. La tubazione deve essere installata in una apposita scanalatura.
9. Il contatore del gas deve trovare alloggiamento in un apposito luogo all'interno dell'edificio. Se ciò non fosse possibile è tollerata l'installazione in facciata in una apposita nicchia opportunamente occultata da una chiusura, a filo di facciata con le seguenti modalità:
  - a) Gli sportelli dovranno essere in ghisa, colore ferro naturale o colore della facciata;
  - b) Su facciate intonacate si ammettono sportelli in plastica a filo, opportunamente trattati per accogliere un intonachino identico a quello di facciata;
10. Le condutture dell'acqua non possono essere posizionate in facciata. Il contatore principale deve trovare alloggiamento in un apposito luogo all'interno dell'edificio. Se ciò non fosse possibile, è consentibile l'installazione in facciata in una apposita nicchia ordinatamente allineata con quella del gas e opportunamente occultata da una chiusura, a filo facciata. La nicchia deve essere dipinta dello stesso colore della facciata o della zoccolatura a seconda della posizione assegnata.

#### **ART. 141. BOMBOLE DI GAS LIQUIDO**

1. L'installazione negli appartamenti, negozi o magazzini, di bombole a gas liquido per uso domestico o di laboratorio, dovrà essere effettuata in apposite nicchie chiuse ermeticamente verso l'interno ed aperte verso l'esterno con tubazioni metalliche opportunamente protette con guaine aperte verso l'esterno e chiuse verso l'interno, munite di rubinetti di intercettazione del flusso.
2. Nel caso di nicchie ricavate nella muratura esterna degli edifici esistenti, le relative chiusure devono presentare le stesse caratteristiche di materiali e colori della facciata sulla quale insistono.

#### **ART. 142. COMPOSIZIONE ARCHITETTONICA DELLE FACCIATE**

1. In linea generale ogni intervento che incida sulla composizione architettonica delle facciate non deve comportare innovazioni ed alterazioni che ne pregiudichino il valore storico-artistico, tipologico o documentario.
2. Quando la facciata sia stata interessata da modifiche ed alterazioni incongrue sono sempre ammessi gli interventi finalizzati a ripristinarne la veste architettonica originaria o quella storicizzata.
3. La formazione di nuove aperture di facciata, la chiusura o modifica di aperture esistenti, la realizzazione di terrazzi e balconi ed ogni altra variazione che interessi la facciata è ammessa solo quando pienamente compatibile e coerente con la composizione architettonica della medesima.



4. Gli interventi da eseguirsi all'interno degli edifici non possono interessare (né direttamente, né indirettamente) le aperture di facciata prospicienti spazi pubblici con tramezzi, solai od altri elementi che possano pregiudicare i caratteri architettonici del prospetto.

#### **ART. 143. INTONACI**

1. In linea generale ogni intervento sulle facciate deve privilegiare la conservazione, nel carattere e finitura originari, dei tradizionali intonaci a base di malta di calce.
2. Le integrazioni che si rendessero necessarie a causa di localizzati stati di degrado devono essere eseguite con materiali e tecniche analoghe a quelle dell'intonaco originario da conservare.
3. Gli intonaci di valore storico, tipologico o documentario che manifestassero fenomeni di distacco dal supporto murario devono essere consolidati (tipicamente mediante iniezione di miscele aggreganti a tergo dei medesimi) e mantenuti: il loro integrale rifacimento è ammesso solamente quando non sia possibile alcuna ragionevole forma di restauro.
4. In ogni caso di totale rifacimento degli intonaci, questi devono essere ricostituiti impiegando gli stessi materiali e tecniche originarie.
5. Quando l'intonaco originario sia già stato rimosso o sia andato perduto (sempre che non sia diversamente dimostrato da un'approfondita analisi storico-tipologica), a seconda del tipo di edificio, si considerano eseguiti con tecnica riconducibile a quella originaria:
  - a. L'intonaco eseguito con malta di calce e sabbia con finitura al civile;
  - b. L'intonaco eseguito con malta di calce e sabbia con finitura a grassello di calce, disteso senza guide seguendo l'andamento delle murature.
6. E' tollerata l'utilizzazione della malta bastarda in luogo della malta di calce. In qualsiasi caso di rifacimento parziale o totale di intonaci, invece, è categoricamente vietato l'uso di malta cementizia o di miscele a prevalente contenuto di cemento. E' inoltre vietata la realizzazione di intonaci plastici di qualsiasi genere.
7. In ogni caso l'esecuzione dei nuovi intonaci deve avvenire previa bagnatura delle superficie da intonacare sino a rifiuto.
8. In nessun caso sarà consentito rimuovere gli intonaci per evidenziare o mettere in vista paramenti murari o elementi strutturali (archi, piattabande, travi in legno e simili) che non fossero originariamente a vista.
9. In linea generale è invece prescritto il ripristino dell'intonaco su edifici che, originariamente intonacati, siano stati impropriamente ridotti a faccia vista. A tale prescrizione di carattere generale può farsi eccezione nel caso di edifici che, a seguito della modifica subita, abbiano assunto un nuovo carattere che si presenti ormai storicizzato e degno di essere mantenuto.
10. Gli interventi di manutenzione e ripristino degli intonaci di facciata devono essere estesi a tutte le parti visibili dalla pubblica via, comprese le canne fumarie, i comignoli, le porzioni emergenti dalla copertura ed in genere tutte le parti visibili che siano state concepite per essere intonacate. Detti interventi devono essere sempre completati dalla tinteggiatura, non essendo mai consentito il mantenimento a vista della superficie parietale intonacata.
11. Nel corso di qualsiasi intervento di ripristino o rifacimento degli intonaci si deve avere cura di conservare ed evidenziare vecchi numeri civici, targhe stradali, lapidi commemorative ed indicative, ferri battuti e qualsiasi altro simile elemento che, concepito per essere visibile al di sopra dell'intonaco, costituisca documento dell'evoluzione storica dell'edificio. In occasione dei medesimi interventi si deve inoltre procedere obbligatoriamente alla rimozione delle balze e zoccolature (in pietra, marmo od altro materiale) che fossero state aggiunte in tempi recenti all'edificio e che risultino non pertinenti con l'impianto originale della facciata.

#### **ART. 144. SERRAMENTI ESTERNI**

1. Gli accessi alle costruzioni dalle strade e dagli spazi pubblici o di uso pubblico devono essere dotati di serramenti che si aprono verso l'interno o a scorrimento, senza invadere tali spazi, fatta eccezione per i serramenti la cui apertura è prescritta verso l'esterno da norme di sicurezza, in tal caso saranno previsti, ove possibile, in posizione adeguatamente arretrata rispetto allo spazio pubblico.
2. I serramenti esterni delle finestre prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico possono aprire verso l'esterno solo se siti ad un'altezza dal livello del marciapiede non inferiore a m. 3,00; in nessun caso l'apertura delle ante può invadere il sedime stradale impegnato dal transito dei veicoli.





3. In sede di rilascio degli atti di assenso edilizio, l'Autorità comunale, sentiti i competenti uffici, può imporre la realizzazione dei serramenti con specifici materiali e coloriture. Negli edifici esistenti non è mai ammessa la sostituzione o l'inserimento di singoli serramenti, diversi per tipologia o forma o colore da quelli rimanenti.
4. I serramenti esistenti che non rispondono ai requisiti di cui al punto 2 possono essere mantenuti nella situazione di fatto; nel caso di interventi di trasformazione di fabbricati che implichino il rifacimento dei prospetti, è richiesto l'adeguamento alle norme regolamentari.

#### **ART. 145. ELEMENTI DECORATIVI A RILIEVO**

1. Gli elementi decorativi a rilievo e gli altri elementi sporgenti dal piano verticale della facciata, fino ad una altezza di mt. 2,10 da terra, non devono presentare sporgenza superiore a cm. 5 rispetto al filo dello zoccolo del fabbricato o, in assenza del medesimo, rispetto al piano verticale passante per il filo retromarcia piede.
2. Gli elementi decorativi posti ad altezza superiore potranno avere aggetti superiori a quello di cui al comma precedente, a condizione che ben si armonizzino sia con il resto della facciata che, quando si tratti di edifici ricadenti nella zona omogenea "A", con quelle contigue ed i caratteri tipologici ed architettonici del contesto.

#### **ART. 146. NUMERI CIVICI**

1. Il Comune assegna agli accessi i numeri civici che devono essere apposti, con modalità coerenti con quanto indicato dall'ufficio competente, a spese dei proprietari dei fabbricati, in corrispondenza degli accessi da aree pubbliche o funzionalmente collegati con le stesse o da esse direttamente raggiungibili.
2. Il numero civico deve essere collocato a fianco dell'accesso - sulla parte sinistra del portone di ingresso, all'altezza dell'imbotte dell'architrave o della corda dell'arco - e deve essere mantenuto perfettamente visibile e leggibile a cura del possessore dell'immobile.
3. Le eventuali variazioni della numerazione civica, notificate al proprietario dell'immobile interessato, devono essere attuate a spese dello stesso.
4. E' raccomandata, a cura e spese della proprietà, l'utilizzazione di numeri in rilievo, realizzati in ceramica e posizionati sugli stipiti di porte e portoni.
5. In caso di demolizione di un fabbricato senza ricostruzione o di eliminazione di porte esterne di accesso, il proprietario deve dare comunicazione al Comune per la soppressione dei numeri civici.

#### **ART. 147. PARAPETTI E RINGHIERE**

1. Parapetti e ringhiere devono essere posizionati in qualunque spazio praticabile ove sussista pericolo di caduta, indipendentemente dalla funzione di quest'ultimo. In particolare devono essere sempre previsti a protezione di balconi, logge e terrazzi.
2. Parapetti e ringhiere devono avere altezza non inferiore a m. 1,00 e non superiore a m. 1,20 e presentare notevole resistenza agli urti ed alla spinta in conformità alle vigenti leggi in materia; non devono essere scalabili né presentare aperture o interspazi di larghezza libera superiore a 0,10 metri.
3. Per la realizzazione di parapetti e ringhiere sono ammessi tutti i materiali tecnicamente adatti allo scopo di garantire sicurezza purché compositivamente coerenti all'immagine dell'edificio nel suo contesto ambientale. Il vetro è ammesso solo in presenza di requisiti di resistenza e di non frammentazione agli urti, debitamente certificati.

#### **ART. 148. RECINZIONI E CANCELLI**

1. I muri di recinzione, le recinzioni ad inferriate o a rete e i cancelli esposti in tutto o in parte alla pubblica vista, debbono rispettare le norme generali di decoro.
2. Le recinzioni non devono ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione; l'Autorità comunale, in sede di rilascio degli atti di assenso edilizio, può dettare condizioni particolari per conseguire tali finalità e per il migliore inserimento ambientale. Non sono ammesse recinzioni in materiale non idoneo a garantire nel tempo il perdurare della funzione e del decoro. I muri di cinta verso i sedimi pubblici, devono essere provvisti di zoccolatura in pietra naturale o artificiale di altezza non inferiore a cm. 40 dal piano del marciapiede ed avere altezza complessiva non superiore a



- cm. 300 e, quando non realizzati in muratura faccia a vista, devono essere convenientemente rivestiti oppure intonacati e tinteggiati.
3. Le recinzioni di nuova costruzione, verso spazi pubblici o tra le proprietà, possono essere realizzate:
    - a) Con muro pieno di altezza massima di m. 3,00;
    - b) Con parapetto in muratura dotato di copertina in pietra o con zoccolo in pietra di altezza media non superiore a m. 1,00 sovrastato da cancellata o balaustrata aperte per un'altezza complessiva di m. 3,00;
    - c) Con siepi vive con interposto reticolato mantenute ad una altezza massima di m. 3,00.
  4. Recinzioni e zoccolature di altezza diversa possono altresì essere ammesse per conseguire l'allineamento con quelle contigue, al fine di mantenere l'unità compositiva.
  5. I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni possono presentare altezza non superiore a m. 1,00 oltre la recinzione, con un massimo di m. 3,00; devono aprirsi all'interno della proprietà (verso l'interno delle costruzioni od anche verso l'esterno se convenientemente arretrati in modo da non interferire con le sedi dei marciapiedi o delle strade); i cancelli posti a chiusura dei passi carrabili si conformano alle larghezze per essi stabilite ART. 148.
  6. Eventuali apparecchiature video-citofoniche e di apertura elettrica o telecomandata e motorizzata dei cancelli devono essere opportunamente protette ed inserite armonicamente nel contesto della struttura; per i cancelli a movimento motorizzato, protetto da fotocellule, devono essere adottati i dispositivi di segnalazione atti a garantire la sicurezza degli utenti.
  7. La realizzazione di recinzioni al di fuori del centro abitato è soggetta alle disposizioni di legge che regolano l'ampiezza delle fasce di rispetto dei nastri stradali ad eccezione degli edifici ed aree pertinenziali edificate posti già a confine e/o a distanze inferiori assoggettati allo stesso regime di quelli posti nel centro abitato.

#### **ART. 149. MURI DI SOSTEGNO E TERRAZZAMENTI**

1. I muri di sostegno e di contenimento del terreno devono avere altezza non superiore a 2 metri, salvo che una diversa altezza sia resa indispensabile dalle specifiche ed accertate differenze di quota esistenti in sito; eventuali terrazzamenti intermedi dovranno avere larghezza non inferiore all'altezza del muro che li sovrasta. Salvo diverse prescrizioni del P.R.G.
2. Quando i muri di sostegno sono di altezza superiore a 3 metri, è richiesto il rispetto delle vigenti norme di legge in materia di distanze dalle pareti finestrate.
3. Per i muri di sostegno disposti lungo le sedi stradali valgono le prescrizioni delle leggi vigenti e dei loro regolamenti di esecuzione e di attuazione; in ogni caso, al piede dei muri che si affacciano su spazi pubblici deve essere prevista una canalina di raccolta delle acque di scorrimento superficiali e di quelle provenienti dalle aperture di drenaggio ricavate nei muri stessi, che devono essere convogliate alla rete di smaltimento.
4. I muri di sostegno debbono presentare un paramento esterno coerente con la situazione nel contesto circostante e, quando non realizzati in materiali previsti faccia a vista, essere convenientemente intonacati e tinteggiati. Nel territorio comunale, la diffusa tipica presenza di paramenti in pietra locale faccia a vista, senza stilatura dei giunti, risulta, in linea di massima, la tipologia più correttamente proponibile per un armonico inserimento nell'ambiente naturale, salvo completamenti di preesistenze.
5. Reintegrazioni di paramenti murari a faccia vista sono ammesse nei soli casi di lacune che evidenzino sicuro carattere degradante o di localizzati stati di degrado talmente accentuati da non consentire alcuna diversa forma di consolidamento e recupero dell'integrità del paramento. In tali casi la reintegrazione deve avvenire col metodo cosiddetto "a cucì e scuci", rimuovendo i materiali incongrui o deteriorati e sostituendoli con nuovi conci dello stesso materiale, pezzatura, lavorazione e colore di quelli originari.
6. La stessa tecnica è prescritta, quale che sia loro stato di conservazione superficiale, per gli interventi di ripristino di paramenti murari interessati da dissesti statici ed in particolare in corrispondenza di lesioni e fratture.
7. Non sono, in genere, ammesse integrali demolizioni e ricostruzioni dei paramenti murari a faccia vista oggetto delle prescrizioni di tutela di cui al presente articolo.
8. E' fatta eccezione nei casi di dissesti statici di tale entità e gravità da rendere improponibile qualsiasi ragionevole forma di restauro. In tali casi il paramento può essere rimosso e successivamente ricostruito nella esatta forma e tessitura preesistente, impiegando gli stessi materiali rimossi, od altri analoghi, ed adottando i criteri di finitura superficiale già prescritti per altri tipi di lavorazione.



9. Le reintegrazioni di ampiezza significativa e le ricostruzioni filologiche, pur rispettando le prescrizioni generali di cui ai commi precedenti, devono in genere denunciare chiaramente la loro natura mediante idonei accorgimenti che, pur senza introdurre alterazioni dell'immagine complessiva della facciata, evidenzino in maniera inequivoca l'epoca di esecuzione successiva al resto del paramento.
10. L'Autorità comunale può condizionare il rilascio del provvedimento di assenso necessario per la realizzazione dei muri di sostegno all'adozione di specifiche soluzioni progettuali motivate da ragioni di sicurezza e/o di tutela dell'ambiente: può altresì imporre il mascheramento di detti muri con arbusti, alberate o, comunque, con l'impiego di vegetazione.

#### **ART. 150. TERRAZZI, VERANDE, E SERRE ACCESSORIE ALLE ABITAZIONI**

1. Sono definite "terrazzi" le parti di costruzione con piano di calpestio pubblico o privato, recintate o meno da parapetto e lasciate a cielo aperto, la cui soletta di pavimento costituisce copertura di costruzione sottostante, di portico, di corso d'acqua, di suolo.
2. Ove siano sistemate a terrazzo parti di tetto, e in tutti i casi ove sussista pericolo di caduta, è obbligatoria l'applicazione di parapetto di altezza non inferiore a 1,00 m.
3. Nel caso in cui il terrazzo sovrasti ambienti abitabili o comunque utilizzabili è prescritta l'impermeabilizzazione a manti multipli e devono essere poste in opera adeguate coibentazioni: in alternativa, deve essere realizzato un doppio solaio con interposta camera d'aria.
4. Le pendenze del manto di copertura non devono essere inferiori allo 0,5%.
5. Le verande e le serre sono costruzioni accessorie alle abitazioni costituite da pareti e coperture vetrate e da struttura in legno o metallo strettamente limitata alla funzione portante.
6. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente non potranno comportare modifiche o ampliamenti non coerenti con i caratteri architettonici originari dell'edificio o pregiudizievoli per l'igiene dei locali retrostanti; in particolare le terrazze, le logge o i porticati di pertinenza di singole unità immobiliari non possono essere trasformati con la creazione di verande, strutture precarie e simili, anche quando detti interventi non prevedano incremento degli indici e valori urbanistici.

#### **ART. 151. PASSI CARRABILI**

1. L'accesso dei veicoli alle aree di pertinenza delle costruzioni è consentito tramite passi carrabili, la cui realizzazione deve essere autorizzata dall'Ente proprietario delle strade o degli spazi da cui si accede, nel rispetto delle disposizioni dettate dal "Codice della Strada" e dal suo regolamento di esecuzione e di attuazione.
2. Ove la costruzione fronteggi più spazi pubblici, l'accesso è consentito da quello a minor traffico.
3. L'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrabili può essere concesso quando sia giustificato da esigenze di viabilità interna ed esterna.
4. Nelle nuove costruzioni la larghezza del passo carrabile non deve essere inferiore a 3,00 m. e superiore a 6,00 m., la distanza da un altro passo carrabile non deve essere inferiore a 8,00 m. e la distanza dal confine con proprietà private non deve essere inferiore a 1,00 m.
5. Nelle nuove costruzioni, la distanza minima tra i cancelli di accesso agli spazi di pertinenza e la carreggiata o tra quest'ultima e le livellette inclinate delle rampe di collegamento a spazi interrati o comunque situati a livello inferiore a quello di accesso, deve essere non inferiore a 4,50 m.
6. L'uscita dai passi carrabili verso il suolo pubblico deve essere sempre realizzata adottando tutti gli accorgimenti funzionali ad una buona visibilità, eventualmente anche con l'ausilio di specchi o telecamere opportunamente disposti a cura dei proprietari delle costruzioni.
7. Gli accessi carrabili esistenti che non rispondono ai requisiti di cui ai commi 4 e 5 sono mantenuti nella situazione di fatto; nel caso di interventi di trasformazione dei fabbricati, che implicino il rifacimento dei prospetti e/o delle recinzioni nei quali si aprono i passi carrabili, possono essere richiesti adeguamenti, anche parziali, alle norme regolamentari, compatibilmente con la reale fattibilità e commisurando il sacrificio che ne deriva al vantaggio ricavato in termini di sicurezza per la circolazione.



#### **ART. 152. RAMPE CARRABILI E PEDONALI**

1. Si definisce rampa la superficie inclinata, carrabile o pedonale, atta al superamento di dislivelli.
2. Le rampe carrabili per il transito dei veicoli all'interno o all'esterno degli edifici non devono avere pendenza superiore al 20% se rettilinee; negli altri casi la pendenza non può essere superiore al 15%.
3. La larghezza minima della carreggiata delle rampe carrabili è:
  - a) m. 3,00 nei casi di rampa rettilinea, a senso unico o a doppio senso di marcia alternato; m. 4,50 nel caso di rampa rettilinea a doppio senso di marcia;
  - b) m. 3,50 nei tratti di rampa curvilinea, a senso unico o a doppio senso di marcia alternato;
  - c) m. 6,50 nei tratti di rampa curvilinea a doppio senso di marcia.
4. Nel caso di rampe carrabili con tracciato curvilineo, il raggio di curvatura, misurato alla mezzzeria della carreggiata, deve essere non inferiore a:
  - a) m. 6,75 nei casi di rampa a senso unico o a doppio senso di marcia alternato regolato da semaforo;
  - b) m. 8,25 nel caso di rampa a doppio senso di marcia permanente.
5. Le rampe carrabili devono essere realizzate in materiale antisdrucciolevole, con apposite scanalature per il deflusso delle acque; almeno da un lato, deve essere prevista l'installazione di un corrimano all'altezza di m. 0,90 e la realizzazione di un percorso pedonale di servizio, a fianco della carreggiata, sistemato a gradoni, di larghezza non inferiore a m. 0,90. Tale percorso può non essere previsto quando esista un percorso di scale o di ascensori alternativi posti in adiacenza o in caso di comprovata impossibilità nel recupero di organismi edilizi esistenti.
6. Tutte le rampe pedonali esterne o interne alle costruzioni, escluse quelle di servizio di cui al comma precedente, debbono rispettare le prescrizioni di leggi e delle direttive in materia di sicurezza e per il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche.

#### **ART. 153. SERVITÙ PUBBLICHE**

1. Il Comune ha facoltà di applicare, o fare applicare, e mantenere sui fronti delle costruzioni pubbliche e private, previo avviso alla proprietà, apparecchi indicatori, tabelle e altri oggetti di pubblica utilità quali:
  - a) Targhe della toponomastica urbana e numeri civici;
  - b) Piastrine e tabelle per indicazioni planimetriche ed altimetriche, di tracciamento, di idranti e simili;
  - c) Apparecchi e tabelle di segnalazione stradale;
  - d) Cartelli indicatori relativi al transito, alla viabilità, ai pubblici servizi;
  - e) Sostegni per gli impianti dei pubblici servizi con targhe ed apparecchi relativi;
  - f) Orologi ed avvisatori stradali di data, temperatura, condizioni del traffico, ecc.;
  - g) Lapidi commemorative;
  - h) Ogni altro apparecchio od impianto che si renda necessario a fini di pubblica utilità.
2. Gli indicatori e gli apparecchi di cui al comma precedente possono essere applicati sul fronte di costruzioni soggette a specifici vincoli di tutela storico artistica o ambientale, soltanto se non esistono ragionevoli alternative e, comunque, previo parere dell'organo di tutela.
3. La manutenzione degli oggetti, elencati al comma 1, nonché delle parti di facciata da essi direttamente interessate, è a carico degli enti o dei privati installatori.
4. L'installazione deve essere effettuata producendo il minor danno e disagio alla proprietà privata, compatibilmente con il soddisfacimento dell'esigenza pubblica per cui è effettuata.
5. I proprietari, i possessori e i detentori degli immobili hanno l'obbligo di non rimuovere gli oggetti di cui al comma 1, di non sottrarli alla pubblica vista, di ripristinarli a loro cura e spese, quando siano stati distrutti o danneggiati per fatti a loro imputabili.
6. Gli interventi edilizi sugli edifici ove sono installati gli oggetti di cui al comma 1, debbono essere effettuati garantendo le opere necessarie per il mantenimento del servizio pubblico; tali oggetti dovranno essere rimessi debitamente in posizione qualora, per l'esecuzione dei lavori, sia stato indispensabile rimuoverli.



#### **ART. 154. AREE SCOPERTE**

1. Le aree scoperte di pertinenza degli edifici sottoposti al regime di tutela di cui al presente Capitolo, seppur sottoposte a diversa classe di intervento secondo le NTA del PRG, sono soggette alle ulteriori prescrizioni di cui al presente articolo.
2. Non è consentita la pavimentazione delle aree scoperte inerbate che rivestano autonomo valore storico, tipologico o documentario, salvo che per la formazione di marciapiedi a protezione degli edifici o per la creazione di percorsi pedonali, da realizzare comunque con sistemi drenanti.
3. Le aree scoperte che rivestano valore tipologico o documentario (aie, cortili e simili) non potranno essere frazionate fisicamente, neppure con recinzioni di modesta rilevanza edilizia (quali quella con paletti metallici e rete a maglia sciolta).
4. Le pavimentazioni esterne originarie o di valore tipologico-documentario devono essere mantenute e conservate nei loro caratteri originari. Detti elementi, qualora rimossi per consentire l'esecuzione di altri interventi, devono essere ricollocati in opera nel rispetto del disegno e della finitura preesistenti.

#### **ART. 155. PISCINE PRIVATE**

1. La realizzazione di piscine ad uso privato è consentita alle condizioni e con le modalità dettate da questo articolo; gli strumenti urbanistici possono vietare le piscine in determinate zone del territorio comunale, o dettare norme più restrittive per la loro realizzazione, per tutelare specifici valori e con adeguata motivazione.
2. La piscina deve insistere su area in diretto ed evidente rapporto di pertinenza con un edificio o gruppo di edifici a destinazione residenziale, civile o rurale, ricettiva o agrituristica.
3. La piscina deve armonizzarsi con la morfologia del terreno ed in particolare con il sistema dei terrazzamenti preesistenti dei quali va comunque mantenuta forma e quota altimetrica oltre che con le sistemazioni vegetali presenti, ed essere completata con la messa a dimora di specie vegetali tipiche, a formare schermature visive verso luoghi pubblici o aperti al pubblico o comunque soggetti a pubblico passaggio.
4. La piscina deve presentare queste caratteristiche:
  - a) Preferibilmente forma organica secondo la morfologia del terreno e/o del costone roccioso;
  - b) Superficie dello specchio d'acqua non superiore alla metà della superficie del terrazzamento cui appartiene la piscina;
  - c) Colore del rivestimento interno intonato all'ambiente circostante, con preferenza per i verdi e le terre, ed esclusi in ogni caso l'azzurro, il verde-azzurro, il turchese, l'acquamarina;
  - d) Pavimentazione del bordo in legno da esterni e/o pietra locale comunque antisdrucchiolevole, per una profondità massima di m 1 su tre lati e di due sul quarto;
  - e) Distanza del filo interno della vasca da fabbricati non inferiore a 2 metri. Tale distanza può essere derogata previa perizia tecnico-strutturale presentata da un tecnico abilitato in merito all'idoneità statica del fabbricato;
5. Le piscine non possono essere realizzate nelle fasce di rispetto viario, fluviale e cimiteriale.
6. La piscina dovrà essere munita delle debite apparecchiature per la depurazione dell'acqua, dei servizi spogliatoi ed igienici, da considerare volumi tecnici, di intercapedine atta a controllare eventuali perdite e infiltrazioni. Per tali attrezzature non possono comunque essere realizzati volumi fuori terra.
7. E' possibile usare acqua fornita dall'acquedotto comunale per il riempimento della vasca solo se previsto nel Regolamento Comunale sul "Ciclo Integrato delle Acque";
8. Qualora la piscina venga alimentata con acqua di mare dovrà essere ottenuto dall'interessato il prescritto nulla osta da parte dell'Autorità Marittima competente.
9. La vuotatura della vasca deve avvenire in modo da non causare erosione o impaludamento; non possono essere scaricate acque con pH inferiore a 7,0 o contenenti più di 0,25 mg/litro di cloro.
10. Se la piscina è aperta al pubblico, oltre al rispetto dell'art. 86 del T.U. delle leggi di P.S., dovrà ottenere il nulla osta dell'Unità Sanitaria Locale.

#### **ART. 156. VASCHE IRRIGUE**

1. Le vasche irrigue e cisterne in genere, esistenti o di nuova costruzione, in tutto il territorio comunale dovranno essere



sempre coperte, possibilmente interrato e comunque, agli effetti dell'edificazione saranno considerate volumi tecnici. Se interrato o seminterrato, potranno essere addossate al confine; se in elevazione, seguiranno le norme del Codice Civile.



## CAPO VII – REQUISITI PRESTAZIONALI DEGLI EDIFICI IN MATERIA ENERGETICO – AMBIENTALE

### ART. 157. PRESCRIZIONI IN MATERIA ENERGETICA, AMBIENTALE E DI BIOARCHITETTURA

1. Il RUEC promuove l'applicazione dei principi di bioarchitettura, il risparmio energetico e la qualità ambientale degli interventi edilizi in armonia con gli indirizzi in materia energetico – ambientale per la formazione del RUEC, ai sensi del comma 3 dell'art. 28 della L.R. 16/2004.
2. I riferimenti legislativi e normativi vigenti, a livello europeo, nazionale e regionale, nei settori dell'Ambiente, Rendimento energetico nell'edilizia e uso razionale dell'energia, Prodotti da costruzione, Inquinamento acustico, Inquinamento atmosferico, Inquinamento elettromagnetico, Inquinamento idrico, Inquinamento luminoso, Edilizia sostenibile, sono quelli di cui al punto A degli "Indirizzi in materia energetico-ambientale per la formazione del Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC)", emanati ai sensi del comma 3 dell'art. 28 della Legge Regionale 16/2004 ed approvati con Deliberazione N. 659 della Giunta Regione Campania - Seduta del 18 aprile 2007. Gli stessi, che si intendono qui integralmente riportati, vanno integrati con i provvedimenti successivamente emanati a livello nazionale e regionale.
3. In particolare, le Norme di cui al presente Regolamento si ispirano ai principi e alle disposizioni contenute nella Direttiva del Parlamento europeo e del Consiglio n. 2010/31/UE, sulla prestazione energetica nell'edilizia (rifusione), emanata il 19 maggio 2010 e pubblicata nella G.U.U.E. 18 giugno 2010, n. L 153.

### ART. 158. ORIENTAMENTO DELL'EDIFICIO

1. In assenza di documentati impedimenti di natura tecnica e funzionale o di specifiche e motivate scelte di natura urbanistica o di valorizzazione storico-artistica (da specificare nella Relazione Energetica di cui al c. 1, art. 28 della L. 10/91), gli edifici di nuova costruzione devono rispettare le seguenti disposizioni:
  - a) L'asse longitudinale principale deve essere posizionato lungo la direttrice Est-Ovest, con una tolleranza di 45°;
  - b) Gli ambienti nei quali si svolge la maggior parte della vita abitativa, e che pertanto hanno maggiori esigenze di riscaldamento ed illuminazione, devono essere disposti a Sud-Est, Sud e Sud-Ovest;
  - c) Gli ambienti che hanno meno bisogno di riscaldamento e di illuminazione (autorimesse, ripostigli, lavanderie, corridoi o altro) devono essere, preferibilmente, disposti lungo il lato nord e servire da cuscinetto fra il fronte più freddo e gli spazi più utilizzati;
  - d) Le distanze tra gli edifici all'interno dello stesso lotto devono essere tali da garantire sulle facciate esposte a Sud, nelle peggiori condizioni stagionali (21 dicembre), il minimo ombreggiamento possibile.
2. Al fine di favorire lo sfruttamento degli apporti solari gratuiti nel periodo invernale, ciascuno degli elementi trasparenti che chiude gli spazi principali dell'organismo edilizio (individuati al precedente punto b.), deve risultare soleggiato per una quota non inferiore all'80% della corrispondente superficie dell'infisso, alle ore 10 [azimut 138,4°; elevazione 13,23°], 12 [azimut 165,15°; elevazione 23,99°] e 14 [azimut 195,26°; elevazione 23,91°] del 21 dicembre. Nel caso in cui il sito nel quale è previsto l'intervento di nuova edificazione risulti schermato da ombre portate da manufatti preesistenti e/o da ostacoli naturali, il requisito indicato è convenzionalmente raggiunto con riferimento alle sole aperture trasparenti non interessate da tale schermatura; le superfici vetrate devono essere collocate da Sud-Est a Sud-Ovest e debbono essere provviste di schermature esterne o altri sistemi che permettano di rispettare il requisito del minimo soleggiamento estivo.
3. Al fine di limitare il sovrariscaldamento estivo per irraggiamento, l'ombreggiamento di ciascuno degli elementi trasparenti delle chiusure esterne degli spazi dell'organismo edilizio destinati ad attività principali (individuati al precedente punto b.) deve coprire una quota non inferiore all'80% della corrispondente superficie dell'infisso.
4. L'orientamento dell'edificio e delle sue superfici deve in ogni caso garantire la migliore esposizione possibile in funzione dell'apporto di energia solare.
5. Oltre ai casi già indicati al comma 1, è consentito di derogare alla prescrizione sull'orientamento anche nel caso in cui l'allineamento lungo la direttrice Est-Ovest non consenta lo sfruttamento degli apporti solari a causa di ombre portate generate da elementi naturali e/o artificiali estranei all'intervento e sussistono soluzioni alternative che consentono maggiori vantaggi energetici, dimostrate mediante adeguate valutazioni tecniche indicate nella Relazione Energetica di cui al c. 1, art. 28 della L. 10/91.



#### **ART. 159. DISPOSITIVI PER IL CONTROLLO DELLA RADIAZIONE SOLARE ESTIVA**

1. Per gli edifici di nuova costruzione e nei casi di incremento volumetrico, ristrutturazione rilevante o manutenzione straordinaria dell'involucro di quelli esistenti (in tutti i casi ad esclusione di edifici adibiti ad attività sportive, ed edifici adibiti ad attività industriali ed artigianali e assimilabili, di cui al DPR 412/93), è fatto obbligo di adottare sistemi schermanti, esterni o interni, dell'involucro trasparente, per contenere il sovrariscaldamento estivo per irraggiamento solare. Le modalità con cui è possibile realizzare tale prescrizione consistono sia in veri e propri dispositivi di schermatura (aggetti orizzontali per le facciate esposte a Sud ed aggetti verticali per le facciate esposte ad Est e ad Ovest), sia in filtri naturali e/o artificiali (alberi a foglia caduca ovvero tendaggi, fissi o mobili).
2. Qualora se ne dimostri la non convenienza in termini tecnico-economici, detti sistemi possono essere omessi in presenza di superfici vetrate con fattore solare (g), ai sensi della UNI EN 410, minore o uguale a 0,5 (vetri selettivi ad alta trasmissione luminosa, basso fattore solare, bassa trasmittanza termica).
3. Le soluzioni tecniche adottate per il rispetto del presente articolo devono essere illustrate nella relazione energetica di cui al c. 1, art. 28 della L. 10/91.

#### **ART. 160. ISOLAMENTO TERMICO DELL'INVOLUCRO DEGLI EDIFICI DI NUOVA COSTRUZIONE**

1. Per gli edifici di nuova costruzione e per quelli soggetti a demolizione e ricostruzione totale in ristrutturazione, per gli ampliamenti volumetrici che interessano un volume (lordo riscaldato) maggiore al 25% del volume dell'edificio preesistente e per il recupero a fini abitativi di sottotetti esistenti, limitatamente alle strutture edilizie che interessano l'ampliamento o il recupero, la trasmittanza termica media U delle strutture opache (intesa come valore medio della struttura opaca considerata, quindi comprensivo anche di ponti termici di forma o di struttura, sottofinestre e altri componenti), delimitanti il volume a temperatura controllata o climatizzato verso l'esterno ovvero verso ambienti a temperatura non controllata, deve essere inferiore ai valori riportati di seguito:
  - a) Strutture verticali opache esterne: 0,36 W/m<sup>2</sup>K
  - b) Coperture (piane e a falde): 0,34 W/ m<sup>2</sup>K
  - c) Basamenti su terreno, cantine, vespai aerati: 0,38 W/ m<sup>2</sup>K
  - d) Chiusure trasparenti comprensive degli infissi espressa: 2,10 W m<sup>2</sup>K
2. In tutti i casi di cui al comma precedente, il valore della trasmittanza termica media U delle strutture edilizie opache di separazione tra edifici o unità immobiliari appartenenti allo stesso edificio e confinanti tra loro, mantenuti a temperatura controllata o climatizzati, fatto salvo il rispetto del DPCM del 5/12/97 "Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici", deve essere inferiore a 0,7 W/m<sup>2</sup>K.
3. Il medesimo limite deve essere rispettato per tutte le strutture edilizie opache, verticali, orizzontali e inclinate, che delimitano verso l'ambiente esterno, ovvero verso ambienti a temperatura non controllata, gli ambienti non dotati di impianto termico, sempreché questi siano adiacenti ad ambienti a temperatura controllata o climatizzati e non siano areati tramite aperture permanenti rivolte verso l'esterno.
4. Per gli ampliamenti volumetrici che interessano un volume (lordo riscaldato) inferiore o uguale al 25% del volume dell'edificio preesistente, limitatamente alle strutture edilizie che interessano l'ampliamento, si procede, in sede progettuale, alla verifica del rispetto dei limiti di trasmittanza termica media di cui al comma 1 incrementati del 20% e alla verifica del rispetto dei limiti di trasmittanza termica media di cui al comma 2.
5. Nel caso in cui la copertura sia a falda e a diretto contatto con un ambiente accessibile (ad esempio sottotetto, mansarda, ecc.), la copertura, oltre a garantire gli stessi valori di trasmittanza termica media di cui sopra, deve essere di tipo ventilato o equivalente.
6. Tutte le caratteristiche fisico-tecniche prestazionali dei materiali impiegati nella costruzione dovranno essere certificate da parte di Istituti riconosciuti dall'Unione Europea o presentare la marcatura CE. Qualora la marcatura CE non assicuri la rispondenza a requisiti energetici, o addirittura un materiale fosse sprovvisto del marchio CE, deve essere indicato lo specifico ETA (*European Technical Approval*) rilasciato da un organismo appartenente all'EOTA (*European Organisation for Technical Approval*). Nel caso in cui il materiale fosse sprovvisto anche dello specifico ETA, i requisiti energetici riportati devono essere coerenti con quelli riportati nella normativa tecnica nazionale vigente (UNI 10351, UNI 10355, UNI EN ISO 6946).
7. I limiti di trasmittanza termica dettati dal presente articolo risultano vigenti salvo indicazioni più restrittive sancite da una normativa sovraordinata.





#### **ART. 161. ISOLAMENTO TERMICO DELL'INVOLUCRO DEGLI EDIFICI ESISTENTI**

1. In caso di intervento di manutenzione straordinaria della copertura in edifici esistenti con sottotetto o mansarde accessibili con sostituzione totale del manto (struttura superficiale), devono essere rispettati i valori massimi di trasmittanza termica media imposti per le coperture degli edifici di nuova costruzione ( $0,34 \text{ W/m}^2\text{K}$ ).
2. Se la copertura è a falda e a diretto contatto con un ambiente agibile, la stessa, oltre a garantire i valori di trasmittanza termica media di cui sopra, deve essere di tipo ventilato o equivalente.
3. Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia che coinvolgano più del 25% della superficie disperdente dell'edificio a cui l'impianto è asservito, si procede, in sede progettuale, alla verifica dei requisiti di cui all'art. precedente, ed in particolare alla verifica che la trasmittanza termica media  $U$  delle strutture opache, sia inferiore ai valori limite di cui al comma 1 e al comma 2 dell'art. precedente, limitatamente alle strutture edilizie oggetto di intervento, purché non esistano impedimenti dovuti a:
  - a) Vincoli di conservazione delle facciate;
  - b) Vincoli attinenti al rispetto delle distanze di confine.
4. Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia che coinvolgano il 25% o meno della superficie disperdente dell'edificio a cui l'impianto è asservito, o nel caso di interventi di manutenzione straordinaria, si procede alle verifiche di cui al comma 3, considerando per i limiti di trasmittanza termica media  $U$  delle strutture opache di cui al comma 1 dell'art. precedente un incremento del 20% del loro valore.
5. Gli interventi previsti dai commi 3 e 4 del presente articolo sono da escludersi, limitatamente al piano terra, per edifici prospicienti il suolo stradale, laddove si riduca il limite dimensionale dello spazio pubblico previsto per legge.
6. Ai fini dell'applicazione del presente articolo sono considerate le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali. Sono invece esclusi dall'applicazione di questo articolo gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici.

#### **ART. 162. PRESTAZIONE DEI SERRAMENTI**

1. Per gli edifici di nuova costruzione, per quelli soggetti a demolizione e ricostruzione totale in ristrutturazione, per gli ampliamenti volumetrici e il recupero a fini abitativi di sottotetti esistenti, limitatamente alle strutture edilizie che interessano l'ampliamento o il recupero, per le ristrutturazioni edilizie e per gli interventi di manutenzione straordinaria, limitatamente alle strutture edilizie oggetto di intervento, a eccezione delle parti comuni degli edifici residenziali non climatizzate, le chiusure trasparenti comprensive di infissi, delimitanti il volume a temperatura controllata o climatizzato verso l'esterno ovvero verso ambienti a temperatura non controllata, devono avere un valore della trasmittanza termica media  $U$ , riferita all'intero sistema (telaio e vetro, comprensivo dei ponti termici), inferiore a  $2,1 \text{ W/m}^2\text{K}$ .
2. In tutti i casi di cui al comma precedente, per tutte le chiusure trasparenti comprensive di infissi che delimitano verso l'ambiente esterno, ovvero verso ambienti a temperatura non controllata, gli ambienti non dotati di impianto termico, il valore della trasmittanza termica media ( $U$ ) deve essere inferiore a  $2,8 \text{ W/m}^2\text{K}$ , sempre che questi siano adiacenti ad ambienti a temperatura controllata o climatizzati e non siano areati tramite aperture permanenti rivolte verso l'esterno.
3. Il medesimo limite deve essere rispettato per tutte le chiusure trasparenti comprensive di infissi di separazione tra edifici o unità immobiliari appartenenti allo stesso edificio e confinanti tra loro, mantenuti a temperatura controllata o climatizzati. Eventuale deroga a tale limite è consentibile, previa dimostrazione di reali esigenze funzionali e di tutela ambientale.
4. Nel caso di edifici esistenti, quando è necessaria un'opera di manutenzione delle facciate comprensiva anche dei serramenti, devono essere impiegati serramenti aventi i requisiti di trasmittanza termica media sopra indicati.
5. Per quanto riguarda i cassonetti, questi dovranno soddisfare i requisiti acustici ed essere a tenuta e la trasmittanza termica media non potrà essere superiore rispetto a quella dei serramenti.
6. Tutte le caratteristiche fisico-tecniche-prestazionali dei serramenti impiegati nella costruzione dovranno essere certificati da parte di Istituti riconosciuti dall'Unione europea o presentare la marcatura CE obbligatoria o certificazione analoga che ne garantisca le prestazioni energetiche del componente finestrato nel rispetto della norma UNI EN ISO 10077-1:2007.



#### **ART. 163. MIGLIORAMENTO EFFICIENZA ENERGETICA IMPIANTI TERMICI**

1. Per gli edifici nuovi e per gli interventi che prevedono la sostituzione dell'impianto di riscaldamento è obbligatorio l'utilizzo di sistemi di produzione di calore ad alto rendimento. I generatori devono essere dotati della marcatura di rendimento energetico pari a quattro stelle così come definito nell'allegato II del D.P.R. 660/1996, e certificati conformemente a quanto previsto nel medesimo Decreto, utilizzando la temperatura media del fluido termovettore non superiore a 60°C, in corrispondenza delle condizioni di progetto.
2. Per gli edifici nuovi e per gli interventi che prevedono la sostituzione dell'impianto di riscaldamento È obbligatoria l'installazione di sistemi di regolazione locali che garantiscano il mantenimento della temperatura dei singoli ambienti riscaldati o nelle singole zone aventi caratteristiche di uso e di esposizione uniformi. Gli impianti devono essere dotati di sistemi di contabilizzazione individuale, in modo da consentire una regolazione autonoma indipendente ed una contabilizzazione individuale dei consumi di calore.
3. Per gli edifici di nuova costruzione con un numero uguale o maggiore di quattro unità abitative, o per volumi maggiori di 1.000 mc, è obbligatorio l'impiego di impianti di riscaldamento centralizzati ad alto rendimento, che prevedono un sistema di gestione e contabilizzazione individuale dei consumi. Il locale termico deve essere predisposto per l'installazione di una sottostazione di scambio della rete di teleriscaldamento.
4. Per il riscaldamento invernale è suggerito l'utilizzo di sistemi radianti a bassa temperatura (pannelli radianti integrati nei pavimenti, nelle pareti o nelle solette dei locali da climatizzare). I sistemi radianti possono anche essere utilizzati come terminali di impianti di climatizzazione estiva o raffrescamento, purché siano previsti di dispositivi per il controllo dell'umidità relativa. L'installazione di sistemi radianti a pavimento o a soffitto in edifici esistenti non deve compromettere le altezze minime dei locali fissate dal presente Regolamento.

#### **ART. 164. MIGLIORAMENTO EFFICIENZA IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE**

1. Le condizioni ambientali negli spazi principali e secondari, nonché, nelle pertinenze degli edifici devono assicurare un adeguato livello di benessere visivo, in funzione delle attività previste. Per i valori di illuminamento da prevedere in funzione delle diverse attività è necessario fare riferimento alla normativa vigente. L'illuminazione artificiale negli spazi di accesso, di circolazione e di collegamento deve assicurare condizioni di benessere visivo e garantire la sicurezza di circolazione degli utenti.
2. Al fine di ottenere una buona distribuzione dell'illuminazione artificiale nell'ambiente, e livelli di illuminamento adeguati, per edifici del terziario e pubblici, per il residenziale solo per le parti comuni è obbligatorio l'impiego di sorgenti luminose ad elevata efficienza energetica ed è necessario verificare che abbiano anche buone prestazioni dal punto di vista del colore della luce, in termini di tonalità di colore e di resa cromatica.
3. È obbligatorio per gli edifici pubblici e del terziario, e per le sole parti comuni degli edifici residenziali, l'uso di dispositivi che permettano di contenere i consumi di energia dovuti all'illuminazione, come interruttori locali, interruttori a tempo, sensori di presenza, sensori di illuminazione naturale.
4. Le disposizioni del presente articolo sono raccomandate, ma facoltative per gli edifici residenziali.

#### **ART. 165. RISPARMIO ENERGETICO E UTILIZZO DI FONTI RINNOVABILI**

1. Il soddisfacimento del fabbisogno energetico e di acqua calda sanitaria dovrà essere conseguito facendo ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilate prevedendo la realizzazione di idonei impianti nei seguenti tipi di intervento:
  - a) Ristrutturazione edilizia;
  - b) Ristrutturazione urbanistica;
  - c) Nuova edificazione.
2. Per tutti gli edifici di nuova costruzione e per le ristrutturazioni edilizie è obbligatorio prevedere l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, in modo tale da garantire coprire una potenza elettrica non inferiore a 1 kW per ciascuna unità abitativa.
3. Per gli edifici di nuova costruzione e per le ristrutturazioni edilizie è obbligatorio soddisfare almeno il 60% del fabbisogno di acqua calda sanitaria attraverso l'impiego di impianti solari termici. Il locale tecnico dovrà essere realizzato di dimensioni e caratteristiche adeguate ad ospitare gli accumuli per l'impianto solare termico nella misura di 50 litri per mq di superficie disponibile per l'impianto solare, e preferibilmente posizionato all'interno degli edifici.



4. La collocazione degli impianti sulle coperture degli edifici esistenti è ammissibile, nel rispetto delle norme di tutela dei caratteri architettonico – ambientali riconosciuti dallo strumento urbanistico vigente, nonché, da norme regionali e statali.
5. Gli impianti dovranno essere installati con esposizione a sud, sud-est, sud-ovest, fatte salve le disposizioni indicate dalle norme vigenti per immobili sottoposti a vincoli, rispettando le seguenti prescrizioni:
  - a) Gli impianti dovranno essere posizionati su parti delle coperture esistenti convenientemente defilate e particolarmente idonee ad accogliere l'impianto senza che la sua presenza alteri le prospettive visibili dai coni ottici limitrofi più significativi.
  - b) Gli impianti dovranno essere posizionati su coperture piane ed occultati da appositi manufatti, delle dimensioni strettamente necessarie a contenere l'impianto tecnologico e ad assicurarne la funzionalità. Tali manufatti dovranno essere realizzati e rifiniti con materiali e colori idonei tali da minimizzarne la visibilità ed a garantirne il miglior inserimento nell'ambiente circostante.
  - c) I soli pannelli solari e/o fotovoltaici potranno essere posizionati sulla falda inclinata della copertura esistente ma in essa perfettamente integrata architettonicamente e comunque senza l'utilizzo di supporti che pongano l'impianto al di sopra del filo della falda.
  - d) Gli impianti potranno essere collocati sulla copertura di corpi edilizi minori e questi dovranno essere posti a quota notevolmente inferiore rispetto alla copertura dell'edificio principale e prospettare su spazi completamente interni all'edificio.
  - e) Gli impianti potranno essere collocati in appositi vani ricavati nello spazio sottostante il piano inclinato della copertura e schermati da idonee grigliature che riprendano le linee del manto di copertura.
6. Le disposizioni contenute nel presente articolo dovranno essere rispettate salvo impedimenti e vincoli di qualsiasi natura. L'eventuale omissione dovrà essere dettagliatamente documentata.

#### **ART. 166. SISTEMI DI RICARICA AUTO ELETTRICHE**

1. Al fine di incentivare l'utilizzo di veicoli a "emissioni zero" e quindi di ridotto impatto ambientale, almeno dal punto di vista delle immissioni nocive in atmosfera, si promuove la diffusione di veicoli elettrici.
2. Le disposizioni del presente articolo si applicano agli edifici con qualunque destinazione, siano essi pubblici che privati, di nuova costruzione o soggetti a ristrutturazione edilizia, che abbiano una superficie utile superiore a 500 mq.
3. Ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio è obbligatorio prevedere l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o no.
4. Le disposizioni contenute nel presente articolo dovranno essere rispettate salvo impedimenti e vincoli di qualsiasi natura. L'eventuale omissione dovrà essere dettagliatamente documentata.

#### **ART. 167. CONTENIMENTO CONSUMO ACQUA**

1. Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, è obbligatoria in qualsiasi intervento edilizio l'adozione di dispositivi per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei servizi igienici, in base alle esigenze specifiche. Le cassette devono essere dotate di un dispositivo comandabile manualmente che consenta la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi di acqua: il primo compreso tra 7 e 12 litri e il secondo compreso tra 5 e 7 litri. Si deve altresì prevedere la predisposizione di sistemi di captazione, filtro e accumulo delle acque meteoriche, provenienti dal coperto degli edifici così come da spazi chiusi e aperti, per consentirne l'impiego per usi compatibili (tenuto conto anche di eventuali indicazioni dell'ASL competente per territorio). Sono da considerarsi usi compatibili gli scopi di seguito esemplificati:
  - a) Usi compatibili esterni agli organismi edilizi:
    - Anaffiatura delle aree verdi pubbliche o condominiali;
    - Lavaggio delle aree pavimentate;
    - Usi tecnologici e alimentazione delle reti antincendio.
  - b) Usi compatibili interni agli organismi edilizi:
    - Alimentazione delle cassette di scarico dei W.C.;



- Alimentazione di lavatrici (se a ciò predisposte);
  - Distribuzione idrica per piani interrati e lavaggio auto;
  - Usi tecnologici relativi, come ad esempio, sistemi di climatizzazione passiva/attiva.
2. Nell'ambito dell'urbanizzazione primaria delle zone omogenee C dovrà essere prevista la realizzazione di apposite cisterne di raccolta dell'acqua piovana, della relativa rete di distribuzione e dei conseguenti punti di presa per il successivo riutilizzo, da ubicarsi al di sotto della rete stradale, dei parcheggi pubblici o delle aree verdi e comunque in siti orograficamente idonei. La quantità di acqua che tali cisterne dovranno raccogliere dipenderà dalla massima superficie coperta dei fabbricati da realizzarsi nell'intero comparto e non dovrà essere inferiore a 50 l/mq;
  3. Negli interventi di ristrutturazione urbanistica si dovrà prevedere che l'acqua proveniente dalle coperture dovrà essere convogliata in apposite condutture sottostanti la rete stradale, all'uopo predisposte in occasione dei rifacimenti di pavimentazione o di infrastrutture a rete, comprensive delle relative reti di distribuzione e dei conseguenti punti di presa.

#### **ART. 168. MIGLIORAMENTO DEI REQUISITI DI AERAZIONE DEGLI EDIFICI**

1. Per gli edifici di nuova costruzione e nei casi di ristrutturazione edilizia o manutenzione straordinaria di quelli esistenti, al fine di limitare i fabbisogni energetici per la climatizzazione estiva e di contenere la temperatura interna degli ambienti, nonché di garantire la qualità ambientale dell'aria (salubrità, umidità relativa, ecc.), è necessario utilizzare al meglio le condizioni ambientali esterne e le caratteristiche distributive degli spazi per favorire la ventilazione naturale dell'edificio. A tal fine potranno essere previste soluzioni efficaci come ad esempio:
  - a) L'adozione di serramenti apribili e con infissi a bassa permeabilità all'aria ma tali da garantire adeguati ricambi d'aria di infiltrazione per evitare problemi di condensa superficiale;
  - b) L'adozione di bocchette o di griglie di ventilazione regolabili inserite nel serramento.

#### **ART. 169. RIDUZIONE EFFETTO GAS RADON**

1. Per gli edifici di nuova costruzione e le ristrutturazioni rilevanti, per contrastare il rischio prodotto dalle emissioni di gas radon, occorre realizzare adeguati sistemi di ventilazione degli ambienti interrati e contestualmente disporre membrane di separazione ben sigillate tra le aree interrate e gli ambienti occupati.

#### **ART. 170. MIGLIORAMENTO DEI REQUISITI DI ISOLAMENTO ACUSTICO DEGLI EDIFICI**

1. Le trasformazioni fisiche e/o funzionali degli edifici esistenti nonché quelle di nuova edificazione sono tenute a garantire il rispetto dei valori limite delle sorgenti sonore definiti nel DPCM 14 novembre 1997 nonché a conformarsi, nell'utilizzazione, alla classe acustica della zona in cui ricadono, così come definita nei piani di settore vigenti.
2. Gli interventi di nuova edificazione o di ristrutturazione devono essere progettati e realizzati in modo che i livelli sonori degli eventuali rumori immessi dagli edifici oggetto di intervento negli edifici circostanti non superino i valori compatibili con la destinazione di questi ultimi.
3. Gli interventi di nuova edificazione o di ristrutturazione devono essere progettati e realizzati in modo che i livelli sonori degli eventuali rumori prodotti in locali degli edifici oggetto di intervento non superino nei restanti locali, a porte e finestre chiuse, i valori compatibili con la destinazione dei medesimi.
4. Per l'isolamento acustico di facciata occorre posizionare, se possibile, l'edificio alla massima distanza dalla fonte di rumore e sfruttare l'effetto schermante di ostacoli naturali ed artificiali (rilievi del terreno, fasce di vegetazione, altri edifici, ecc.); dovranno essere utilizzati materiali naturali con elevato potere fonoassorbente e si dovrà prevedere una distribuzione ottimale degli ambienti interni. Al fine di ottenere un buon isolamento acustico delle partizioni interne, per evitare la propagazione del rumore, è necessario da un lato adottare soluzioni ad elevato potere fonoisolante, dall'altro assemblare i divisori (verticali e orizzontali) in modo tale da ridurre al minimo gli effetti di ponte acustico e di trasmissione sonora laterale.
5. Le coperture degli edifici devono essere progettate e realizzate in modo che i livelli sonori dei rumori prodotti nei locali sottostanti dalla grandine e dalla pioggia non superino i valori compatibili con la destinazione dei locali medesimi.



**ART. 171. DEPOSITO TEMPORANEO DI RIFIUTI SOLIDI URBANI**

1. Per gli edifici nuovi e per quelli interessati da interventi di ristrutturazione edilizia estesa all'intero immobile, devono essere previsti appositi locali al piano terreno o interrato, di norma accessibili direttamente dalla via pubblica, opportunamente dimensionati, riservati esclusivamente ai contenitori destinati alla raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani. Tali locali potranno anche essere realizzati in apposite costruzioni nelle aree di pertinenza, in deroga al divieto di incremento volumetrico.
2. Se ubicato nel fabbricato, detto deposito deve essere dotato di idoneo sistema di ventilazione, avere pareti impermeabilizzate ed essere munito di presa d'acqua e scarico sifonato.
3. Qualora la tipologia edilizia lo consenta, si può attivare con l'ausilio di apposite attrezzature (composter), la produzione casalinga di compost. Tali attrezzature consentono di evitare la produzione di percolati e di odori sgradevoli, e quindi di poter procedere al compostaggio anche in presenza di piccole aree verdi. Il compost prodotto può essere utilizzato come ammendante per aree verdi condominiali o piccoli orti di pertinenza dell'edificio, abbattendo così anche i costi di trasporto per il conferimento all'impianto.



---

## TITOLO V – ESECUZIONE DELLE OPERE

---



#### **ART. 172. PRESCRIZIONI GENERALI**

1. Le opere edilizie devono essere eseguite in modo conforme agli atti progettuali comunque assentiti.
2. Il direttore dei lavori, l'esecutore delle opere e gli altri eventuali soggetti che rivestono responsabilità operative, sono responsabili della buona e regolare esecuzione dei lavori edilizi. Essi devono adoperarsi, sotto la loro personale e solidale responsabilità, affinché opere ed interventi siano compiuti a regola d'arte e siano rispondenti, anche nei confronti dei diritti dei terzi, alle prescrizioni delle leggi, dei regolamenti e delle direttive in vigore.
3. Per l'installazione e l'esercizio dei cantieri, devono essere rispettate le disposizioni del "Codice della Strada" e del suo regolamento di attuazione e di esecuzione e le norme di cui ai successivi articoli del presente regolamento che si intendono integrate e, ove occorra, sostituite dalle disposizioni vigenti, statali e/o comunitarie, in materia antinfortunistica e di igiene del lavoro.

#### **ART. 173. DISCIPLINA DEL CANTIERE**

1. Nei cantieri edili deve essere affisso, in vista del pubblico, un cartello chiaramente leggibile, di dimensioni non inferiori a m. 0,80 x 1,25, con l'indicazione:
  - a. Del tipo dell'opera in corso di realizzazione;
  - b. Degli estremi del Permesso di Costruire o della denuncia di inizio dell'attività e del nome del titolare degli atti abilitativi a costruire;
  - c. Della denominazione dell'impresa assuntrice dei lavori;
  - d. Dei nominativi del progettista, del direttore dei lavori e del responsabile del cantiere.Tale cartello, che può riportare altre indicazioni oltre a quelle sopra specificate (ad esempio, i nominativi dei progettisti degli impianti tecnologici e dei coordinatori per la progettazione e per l'esecuzione dei lavori), è esente dal pagamento della tassa sulle pubbliche affissioni.
2. Nel cantiere debbono essere tenuti a disposizione gli atti abilitativi a costruire, corredati degli elaborati progettuali con il visto originale di approvazione (o loro copie autentiche) nonché la comunicazione dell'inizio dei lavori. Deve inoltre essere tenuta a disposizione la documentazione prescritta dalla Legge 5 novembre 1971 n. 1086 articolo 5 e s.m.i. ed ogni eventuale altra autorizzazione necessaria per il conseguimento dei titoli abilitativi a costruire.
3. Le costruzioni provvisorie realizzate nei cantieri edili, destinate alla permanenza di persone, compresi i servizi igienici, debbono rispondere alle vigenti norme di legge.
4. E' fatto obbligo all'assuntore dei lavori di essere presente in cantiere o di assicurarvi l'intervento di persona idonea che lo rappresenti in qualità di responsabile di cantiere.
5. L'Autorità comunale, in caso di violazione delle disposizioni del presente articolo, può ordinare la sospensione dei lavori.

#### **ART. 174. OCCUPAZIONE DEL SUOLO PUBBLICO E RECINZIONI PROVVISORIE**

1. Ove i lavori comportino la manomissione del suolo pubblico o interessino impianti pubblici, il costruttore è tenuto a richiedere all'ente interessato le prescrizioni del caso, intese ad evitare danni al suolo o agli impianti predetti, nonché a garantire l'esercizio di questi ultimi, specificando ubicazione, durata e scopo dell'intervento.
2. Ove sia indispensabile occupare con il cantiere porzioni di suolo pubblico, il titolare dell'atto abilitativo a costruire o il costruttore devono preventivamente richiedere all'Autorità comunale la relativa concessione ai sensi dell'ART. 130; all'istanza deve essere allegato un elaborato grafico recante l'indicazione planimetrica dell'area da includere nel cantiere.
3. Il titolare dell'atto abilitativo a costruire, prima di dar corso ad interventi su aree poste in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico, deve previa denuncia all'Autorità comunale recingere provvisoriamente l'area impegnata dai lavori o, comunque, adottare i più idonei accorgimenti tecnici intesi a garantire la sicurezza, anche in conformità alle prescrizioni impartite dal Comune; la denuncia deve essere corredata del nulla-osta degli enti esercenti le condutture ed i cavi aerei e/o sotterranei interessati.
4. In ogni caso devono essere adottate le misure atte a salvaguardare l'incolumità pubblica, ad assicurare il pubblico transito e ad evitare la formazione di ristagni d'acqua; tutto il materiale occorrente per l'esecuzione dei lavori deve essere contenuto all'interno dell'area recinta per il cantiere.



5. Le recinzioni provvisorie di cantiere, da realizzarsi con pannellature continue di materiale resistente, devono avere aspetto decoroso ed essere alte almeno m. 2,00; gli angoli sporgenti di tali recinzioni debbono essere dipinti per tutta la loro altezza a strisce bianche e rosse con vernice riflettente e muniti di segnalazione luminosa a luce rossa fissa, accesa dal tramonto al levar del sole; per recinzioni di lunghezza superiore a 10,00 m., che sporgano sui marciapiedi o sul sedime stradale, devono essere installate lungo il perimetro luci rosse fisse distanti tra loro non più di m. 10,00, integrate da eventuali piastrine rifrangenti, di colore rosso e di superficie minima di cmq. 50,00, disposte "a bandiera" rispetto al flusso veicolare.
6. Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiuse quando i lavori non sono in corso; se la recinzione racchiude manufatti che interessano servizi pubblici, deve comunque essere consentito - salvo casi eccezionali - il libero accesso a tali manufatti, ed in ogni caso il pronto accesso degli addetti ai servizi interessati.
7. L'Amministrazione Comunale, previo consenso del concessionario, ha facoltà di servirsi delle recinzioni prospettanti su spazi pubblici per le pubbliche affissioni, senza che sia dovuto per tale uso alcun corrispettivo.
8. L'Amministrazione può consentire l'inserimento sulle recinzioni provvisorie di messaggi pubblicitari o di spazi per affissioni in coerenza con i disposti del vigente regolamento per la pubblicità ed a condizione che siano mantenuti in condizioni decorose. Sulle recinzioni provvisorie possono essere installati pannelli informativi contenenti riproduzioni del progetto e notizie sulle previsioni dell'andamento dei lavori, secondo modelli e tipologie che possono essere stabilite dall'Amministrazione.
9. Per le recinzioni ed i ponteggi di lavori che insistono su spazi pubblici (vie, piazze, edifici pubblici, ecc.) o che siano chiaramente visibili da spazi pubblici e che richiedono una durata superiore a 120 giorni, è necessario acquisire l'autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 146 e art. 159 del D.Lgs. n. 42/2004.
10. Per gli interventi edilizi che richiedono lavori di durata non superiore a 10 giorni, la delimitazione del cantiere può assumere una configurazione semplificata da definirsi, caso per caso, secondo le prescrizioni del Comune.
11. L'Autorità comunale, in caso di violazione delle disposizioni del presente articolo, può ordinare la sospensione dei lavori.

#### **ART. 175. SICUREZZA DEL CANTIERE E REQUISITI DELLE STRUTTURE PROVVISORIALI**

1. Per tutta la durata dei lavori, ogni cantiere recintato deve essere organizzato in modo da essere mantenuto libero da materiali inutili, dannosi o che provochino inquinamento. Deve inoltre essere adottato ogni accorgimento per evitare danni o eccessive molestie a persone e cose private. Se il cantiere non è recintato da steccato, la prima impalcatura verso il pubblico passaggio non può essere costruita ad altezza inferiore a m. 3,00.
2. Tutte le strutture provvisoriali del cantiere edilizio (ponteggi di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili) devono avere requisiti di resistenza e di stabilità, devono essere dotate di protezioni per garantire l'incolumità degli operai e dei passanti e l'integrità delle cose conformandosi alle vigenti disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni e la sicurezza del lavoro. Le fronti dei ponteggi verso strada devono essere provviste di opportune difese di trattenuta nonché di idonei strumenti per lo scarico dei materiali.
3. Le scale aeree, i ponti mobili o gli apparecchi di sollevamento non possono essere posti in esercizio se non sono muniti di certificato di omologazione rilasciato dalle autorità competenti; ogni altro macchinario impiegato nei cantieri edili deve rispondere alle norme di legge e alle prescrizioni degli enti cui è affidata la vigilanza in materia.
4. In caso di interruzione dei lavori, devono essere eseguite le opere necessarie a garantire la sicurezza, l'igiene, il decoro e la stabilità della parti già costruite; in difetto, l'Autorità comunale ordina al costruttore e/o al titolare dell'atto abilitativo a costruire, gli adempimenti necessari e, in caso di inottemperanza, dispone gli interventi sostitutivi a spese degli inadempienti.
5. I tecnici comunali, nell'effettuare sopralluoghi, verificano l'osservanza delle disposizioni del presente regolamento e delle altre norme vigenti in materia, informando, in caso di violazione, gli organi competenti a perseguire le infrazioni riscontrate ed a disporre i rimedi più opportuni.
6. Ove del caso, l'Autorità comunale adotta i provvedimenti a tutela della pubblica incolumità ai sensi della normativa vigente.





#### **ART. 176. SCAVI E DEMOLIZIONI**

1. La stabilità degli scavi, verificata in sede progettuale secondo quanto richiesto dalla normativa vigente, deve essere assicurata con mezzi idonei a contenere la spinta del terreno circostante e a garantire la sicurezza degli edifici e degli impianti posti nelle vicinanze. La sicurezza degli edifici eventualmente adiacenti deve comunque essere controllata mediante operazioni di monitoraggio e di verifica in relazione alle caratteristiche dello scavo riferite al tipo di terreno. Tali operazioni devono essere condotte a cura e spese del titolare dell'atto abilitativo a costruire.
2. Gli scavi non devono impedire od ostacolare l'ordinario uso degli spazi pubblici, ed in specie di quelli stradali; ove risulti peraltro necessaria l'occupazione di tali spazi, deve essere richiesta al riguardo concessione all'Autorità comunale.
3. Nei cantieri ove si procede a demolizioni, restando salve le altre disposizioni del presente Regolamento, si deve provvedere affinché i materiali di risulta vengano fatti scendere, con le dovute precauzioni, a mezzo di apposite trombe o di idonei recipienti atti ad evitare imbrattamenti e pericoli alle persone e alle cose; se del caso, si deve effettuare la preventiva bagnatura dei materiali medesimi allo scopo di evitare l'eccessivo sollevamento di polveri.
4. Per i cantieri ove si procede a demolizioni mediante magli od altri macchinari a braccio meccanico, è data facoltà all'Autorità comunale di disporre, oltre alla bagnatura, ulteriori accorgimenti allo scopo di evitare polverosità ed inquinamento acustico.
5. Il materiale di risulta dalle demolizioni e dagli scavi, ove non diversamente utilizzato, deve essere trasportato e smaltito in una discarica autorizzata a norma di legge, nel rispetto delle disposizioni vigenti; è fatto obbligo al titolare dell'atto abilitativo a costruire di conservare la relativa documentazione.
6. La rimozione di parti in cemento amianto è soggetta alle procedure individuate dalla legge che disciplina la materia.
7. L'Autorità comunale, in caso di violazione delle disposizioni del presente articolo, può ordinare la sospensione dei lavori.

#### **ART. 177. RINVENIMENTI**

1. I ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico o artistico devono essere posti a disposizione degli enti competenti, mediante immediata comunicazione all'Autorità comunale del reperimento; l'Autorità comunale richiede l'intervento degli enti competenti, senza dilazione; i lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, devono essere sospesi in modo da lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia.
2. Nel caso di rinvenimento di resti umani, chi ne faccia la scoperta deve, ai sensi delle vigenti leggi, informare immediatamente l'Autorità comunale, la quale ne dà subito comunicazione all'Autorità Giudiziaria e a quella di Pubblica Sicurezza e dispone i necessari accertamenti per il rilascio del nulla osta per la sepoltura.
3. L'Autorità comunale, in caso di violazione delle disposizioni del presente articolo, può ordinare la sospensione dei lavori.

#### **ART. 178. RIPRISTINO DEL SUOLO E DEGLI IMPIANTI PUBBLICI**

1. Durante tutta la durata dei lavori il costruttore deve mantenere costantemente pulito lo spazio pubblico per tutta l'estensione del suo cantiere. Quando si verificassero spargimenti di materiale, è necessario provvedere tempestivamente alla pulizia.
2. Ultimati i lavori, il costruttore e il titolare dell'atto abilitativo a costruire sono tenuti a garantire l'integrale ripristino, a regola d'arte, e nel rispetto delle vigenti norme sul superamento delle barriere architettoniche, delle aree e degli impianti ed attrezzature pubbliche; la riconsegna, a ripristino effettuato, avviene in contraddittorio fra le parti, con la redazione di apposito verbale.
3. In caso di inottemperanza, il ripristino è eseguito dal Comune a spese del costruttore e, in solido con questi, del titolare degli atti abilitativi a costruire; tali spese dovranno essere rimborsate entro quindici giorni dalla richiesta; in difetto, salve restando eventuali disposizioni speciali di legge, esse sono rimosse coattivamente con la procedura di cui al R.D. 14 aprile 1910, n. 639.



---

## TITOLO VI - VIGILANZA E SANZIONI

---



#### **ART. 179. VIGILANZA E COERCIZIONE**

1. L'Autorità comunale esercita la vigilanza sull'attività urbanistica ed edilizia ai sensi della Legge 28 febbraio 1985, n. 47, e della Legge Regionale 28 novembre 2001, n. 19, e loro successive modificazioni ed integrazioni.
2. L'Autorità comunale esercita la vigilanza organizzando le forme di controllo ritenute più efficienti.
3. Gli immobili nei quali si eseguono opere edilizie devono essere accessibili ai funzionari incaricati ogni volta si presentino per le ispezioni dei lavori assentiti. I funzionari peraltro possono accedere anche in proprietà private prive di atti autorizzativi nel caso in cui esistano circostanziate segnalazioni che forniscano elementi tali da far supporre la realizzazione di opere abusive, o situazione di pericolo per la pubblica e privata incolumità.
4. Il rispetto e l'applicazione del regolamento edilizio sono assicurati, ove occorra, mediante il potere di coercizione, esercitato attraverso apposite motivate ordinanze.
5. Ove il rispetto e l'applicazione del presente regolamento edilizio comportino l'esecuzione di opere od attività, l'Autorità comunale ordina la realizzazione delle stesse entro un termine congruo in rapporto alla natura delle opere o attività da eseguire. Decorso inutilmente tale termine, le opere o le attività possono essere eseguite dall'Amministrazione a spese del contravventore.
6. L'Autorità comunale notifica al contravventore l'ammontare delle spese sostenute, ingiungendo al medesimo di rimborsare al Comune le stesse entro quindici giorni dalla notifica; ove tale termine decorra inutilmente, salve restando eventuali disposizioni speciali di legge, le spese sono riscosse coattivamente con la procedura di cui al R.D. 14 aprile 1910, n. 639.

#### **ART. 180. VIOLAZIONE DEL REGOLAMENTO E SANZIONI**

1. Quando la violazione delle disposizioni del presente regolamento edilizio non siano già oggetto di sanzioni amministrative e penali derivanti dalla legislazione urbanistica ed edilizia nazionale e regionale, si applica una sanzione amministrativa pecuniaria da un minimo di € 50,00 ad un massimo di € 500,00 determinata con apposita deliberazione comunale.



---

## TITOLO VII – DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

---



#### **ART. 181. COSTRUZIONI TEMPORANEE**

1. Le costruzioni temporanee sono strutture fisiche assimilabili, per dimensioni e caratteri funzionali, a manufatti edilizi ma destinate ad un utilizzo circoscritto nel tempo (limitato alla durata di un evento, manifestazione, ecc. Non rientrano in tale fattispecie pertanto le strutture che rivestono carattere di stagionalità, tipo gli stabilimenti balneari, nonché le strutture fisse di cui all'ART. 131), tale da non determinare una trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio; le caratteristiche fisiche delle strutture temporanee, materiali utilizzati, sistemi di ancoraggio al suolo ecc., devono essere tali da garantirne una facile rimozione.
2. Le costruzioni temporanee, in quanto non disciplinate dal DPR 380/2001 e dalla L.R. 19/2001, non sono soggette al rilascio di Permesso di costruire o alla presentazione di DIA ma solamente ad autorizzazione amministrativa, a seguito di comunicazione da trasmettere a cura del soggetto interessato, prima dell'installazione, all'ufficio competente.
3. Le costruzioni temporanee, da eseguirsi su aree pubbliche o su aree private soggette a servitù di pubblico passaggio, vengono autorizzate secondo le norme regolamentari in materia di occupazione di suolo pubblico o comunque secondo le norme che regolano la concessione a terzi di dette aree.

#### **ART. 182. NORMATIVA TRANSITORIA IN MATERIA DI MANUFATTI OGGETTO DI CONDONO EDILIZIO**

1. Fino all'entrata in vigore di specifico Piano di recupero degli insediamenti abusivi di cui all'art. 29 della L. 47/1985, gli interventi sui manufatti oggetto di condono edilizio costruiti totalmente in assenza di concessione o licenza edilizia sono consentiti tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente atti a mantenere in uno stato di efficienza il manufatto.
2. Ogni qualvolta un progetto interessi manufatti oggetto di istanza di condono edilizio non ancora definita, la presentazione dello stesso equivale a richiesta da parte dell'interessato di definizione con procedura d'urgenza della pratica di condono; il richiedente è tenuto ad integrare la pratica di condono edilizio con la documentazione minima prevista dalla normativa vigente e dal presente regolamento. In tali casi l'Ufficio Condoni Edilizi procede in via prioritaria all'istruttoria della pratica nei termini del procedimento per il rilascio del permesso di costruire; il richiedente è tenuto altresì a sottoscrivere apposito atto unilaterale d'obbligo.
3. Sugli immobili oggetto d'istanza di condono edilizio, ovunque ubicati, sono sempre ammessi gli interventi necessari a conseguire l'adeguamento statico di cui all'art. 35 della L. 47/1985; in tal caso, qualora l'istanza di sanatoria non sia stata ancora definita e ove non siano maturati i termini per il silenzio assenso previsti dall'art. 35 della L. 47/1985, sarà comunque rilasciato il provvedimento in sanatoria con riferimento all'originaria istanza, con specifica notazione che dia atto del successivo intervento.
4. Il rilascio dell'atto abilitante non costituisce peraltro ratifica o presa d'atto dello stato di fatto, né garanzia dell'effettivo rilascio della concessione in sanatoria; l'eventuale diniego del condono comporta l'applicazione delle sanzioni di legge anche sulle parti eventualmente interessate da opere eseguite in forza del successivo atto abilitante; della specifica condizione deve darsi espressamente atto nel Permesso di costruire.
5. Nel caso che i manufatti oggetto di condono e/o di sanatoria edilizia, assoggettati al regime di cui al D.Lgs. 42/2004, vengano valutati negativamente dagli organismi competenti per motivi non sostanziali e comunque modificabili senza alterazioni sostanziali della struttura oggetto di condono/sanatoria, il soggetto competente al rilascio dell'atto di sanatoria potrà aprire una fase di partecipazione al procedimento ai sensi dell'art. 10/bis della L. 241/1990 in modo da consentire agli interessati di proporre, entro termini determinati (30 giorni), eventuali interventi di adeguamento finalizzati a rimuovere i motivi ostativi al rilascio, assegnando un congruo termine per la presentazione di proposte di adeguamento, in analogia con il procedimento di adeguamento statico previsto dall'art. 35, comma 5 della L. 47/1985. Gli eventuali interventi proposti sono valutati dai medesimi organismi che hanno espresso il precedente parere e la realizzazione degli interventi di adeguamento sarà condizione indispensabile per il rilascio della sanatoria. Una volta trascorso infruttuosamente il termine assegnato per la presentazione delle proposte di adeguamento ovvero per l'esecuzione degli adeguamenti stessi, si procede comunque al diniego dell'istanza.

#### **ART. 183. INTERVENTI AMMISSIBILI NELLE AREE PREORDINATE ALL'ESPROPRIO**

1. La realizzazione degli interventi previsti dal PRG nelle aree preordinate all'esproprio è riservata in linea generale al Comune ed agli Enti istituzionalmente competenti.
2. Sugli edifici esistenti ricadenti nelle aree preordinate all'esproprio sono consentiti, fino all'avvio della procedura espropriativa, tutti gli interventi edilizi previsti per la zona omogenea di riferimento, a condizione che gli interessati, con



apposito atto unilaterale d'obbligo, si impegnano a rinunciare, al momento dell'esproprio, all'eventuale plusvalore determinato dalle opere o dall'uso, che non comportino trasformazione permanente del suolo ed a procedere a semplice richiesta al ripristino dell'area nello stato precedente all'intervento.

#### **ART. 184. DEROGHE**

1. L'Autorità comunale, previa autorizzazione del Consiglio Comunale può derogare alle disposizioni del presente Regolamento e delle Norme di Attuazione dello strumento urbanistico generale vigente, limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di pubblico interesse, applicando le disposizioni, le procedure ed i criteri fissati dalle leggi e dalle direttive vigenti.

#### **ART. 185. EFFICACIE**

1. Le disposizioni di cui al presente Regolamento, salvo ove diversamente disposto espressamente, trovano applicazione soltanto a seguito dell'attivazione di trasformazioni di immobili per le quali venga richiesto, o conseguito, il provvedimento abilitativo, o che comunque vengano effettuate successivamente alla data di entrata in vigore del presente Regolamento.
2. Resta ferma e prevalente su qualsiasi disposizione del presente Regolamento, ogni eventuale contrastante prescrizione delle norme tecniche di attuazione del piano regolatore generale e dei piani attuativi, di iniziativa pubblica e/o privata, del Comune di Positano, vigenti alla data di entrata in vigore del presente Regolamento.
3. Le domande di permesso di costruire e le denunce di inizio attività (D.I.A.) presentate prima dell'operatività del presente Regolamento, per le quali alla predetta data non sia stato rilasciato il permesso di costruire o non siano trascorsi i 30 giorni dalla denuncia di inizio attività, sono esaminate in base al presente Regolamento e, pertanto, gli interessati devono modificare i relativi progetti ove siano in contrasto con le nuove disposizioni.

#### **ART. 186. ABROGAZIONI**

1. Dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento è abrogata qualsiasi altra norma comunale in contrasto con il presente Regolamento, salvo quanto diversamente disposto dal Regolamento.
2. Sono abrogate in particolare le disposizioni di cui al "*Piano delle Insegne, della Pubblicità e delle Pubbliche Affissioni*", predisposto dall'Amministrazione ed approvato con Decreto Ambientale del Sindaco n° 23 del 21/05/2001, ad eccezione delle disposizioni di carattere tributario di cui agli artt. 1.15, 1.16 ed 1.17.

#### **Allegati**

1. *Gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Regolamento.*
2. *Disciplinano aspetti specifici e settoriali dell'attività, dettano criteri interpretativi della vigente disciplina edilizia ed urbanistica e regolano aspetti procedurali e metodologici dell'attività degli uffici.*
3. *Il complesso degli allegati è costituito da:*
  - A. *Disposizioni e tabelle per la determinazione del contributo di cui al Titolo VII della L.R. 19/2005;*
  - B. *Diritti di istruttoria e di segreteria.*



---

**ALLEGATO "A" – DISPOSIZIONI E TABELLE PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO DI CUI AL TITOLO VII DELLA L.R. 19/2005**

---



**CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE PER EDILIZIA RESIDENZIALE E NON RESIDENZIALE (DIREZIONALE, COMMERCIALE, TURISTICA RICETTIVA, ATTREZZATURE PER IL TEMPO LIBERO)**

**Normativa di riferimento**

- D.P.R. 380/2001, art. 16,17,18,19,42
- D.M. 10 maggio 1977
- Delib. C.R. 119/1 del 28 luglio 1977
- Delib. C.R. 208/5 del 26/03/1985
- DM 20/06/1990

Nelle more dell'adozione da parte della Regione Campania dei provvedimenti di cui all'art. 7 della L. 537/93, al fine ultimo di consentire il regolare rilascio del Permesso di Costruire a titolo oneroso, che possa procedersi in via provvisoria alla determinazione del contributo dovuto dal comma 1, 4 e 9 dell'art. 16 del DPR 380/2001, applicando le disposizioni vigenti prima dell'entrata in vigore della stessa L. 537/93.

Ne consegue pertanto che per l'edilizia residenziale, per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, il contributo dovuto ex art. 16 del DPR 380/2001, resta determinato in via provvisoria secondo le due aliquote, relative agli:

- a) Oneri di urbanizzazione (ex comma 4 dell'art. 16 del DPR 380/2001);
- b) Costo di costruzione (ex comma 9 dell'art. 16 e comma 2 dell'art. 19 del DPR 380/2001);

secondo lo schema che segue:

**A. Oneri di urbanizzazione (ex comma 4 dell'art. 16 del DPR 380/2001)**

- Costo unitario adeguato in base all'aumento ISTAT nel periodo intercorrente tra l'ottobre 1997 e il marzo 2009: 13,74 €/mc
- Coefficienti correttivi (Del. C.C. n. 77 del 16/10/1997):

TAB.	A (Andamento demografico)	Coeff.	0,90
TAB.	B (caratteristiche geografiche)	Coeff.	0,924
TAB.	C (Destinazioni di zona)	Coeff.	(a)
TAB.	D (Classe demografica)	Coeff.	0,75
TAB.	E (Caratteristiche geofisiche)	Coeff.	(b)

- Coefficienti maggiorativi: per comune sede AAST (1,05) (Del. C.C. n. 77 del 16/10/1997)
- Coefficienti riduttivi: nessuno (Del. C.C. n. 77 del 16/10/1997)
- Onere di urbanizzazione unitario: €/mc  $13,74 \times 0,90 \times 0,924 \times (a) \times 0,75 \times (b) \times 1,05 = \text{€/mc}$ , (O.U.)
- Volumetria interessata (nuova volumetria, ampliamento, ristrutturazione) = mc. (V)
- Importo da corrispondere: mc. (V) x €/mc. (O.U.) = € (A)

**B. Costo di costruzione (ex comma 9 dell'art. 16 e comma 2 dell'art. 19 del DPR 380/2001)**

**Edilizia residenziale**

*Nuova costruzione e/o ampliamento*

Costo di costruzione unitario aggiornato in base all'aumento ISTAT al dicembre 2008: 194,72 €/mq (C)

*Ristrutturazione*

Costo di costruzione: €. \_\_\_\_\_(C)\_\_\_\_\_ (come da allegato computo metrico asseverato dal tecnico)

Aliquota:

- 1) Caratteristiche tipologiche ( \_\_\_\_\_ ) (c) – (leggi nota)
- 2) Destinazione ( \_\_\_\_\_ ) (d)





3) Ubicazione ( \_\_\_\_\_ ) (e)  
Totale % \_\_\_\_\_ (f)

Importo da corrispondere: €. \_\_\_\_\_ (C) \_\_\_\_\_ x \_\_\_\_\_ (f) \_\_\_\_\_ % = €. \_\_\_\_\_ (B) \_\_\_\_\_

Se (f) è superiore al 10% si ha che tale contributo, ai sensi del comma 9 dell'art.16 del D.P.R.380/01, si ridetermina nella misura max del 10% del costo di costruzione e quindi diventa:

€. \_\_\_\_\_ (C) \_\_\_\_\_ x 10% = €. \_\_\_\_\_ (D) \_\_\_\_\_

**Edilizia non residenziale (direzionale, commerciale, turistica ricettiva, attrezzature per il tempo libero)**

*Nuova costruzione e/o ampliamento e/o ristrutturazione*

Costo di costruzione: €. \_\_\_\_\_ (C) \_\_\_\_\_ (come da allegato computo metrico asseverato dal tecnico)

L'aliquota è determinata ai sensi del comma 2 dell'art. 19 del D.P.R. 380/01, sulla base della seguente tabella:

Attività turistico ricettive	10%
Commerciali	10%
Direzionali	10%
Attrezzature di tempo libero	10%

Aliquota di incidenza del costo di costruzione: \_\_\_\_\_ (g) \_\_\_\_\_ %

Importo da corrispondere: €. \_\_\_\_\_ (C) \_\_\_\_\_ x \_\_\_\_\_ (g) \_\_\_\_\_ % = €. \_\_\_\_\_ (E) \_\_\_\_\_

**RIEPILOGO**

Contributo Oneri di Urbanizzazione	(comma 4 art.16 D.P.R.380/01)	€. _____ (A) _____
Contributo Costo di Costruzione	(comma 9 art.16 D.P.R.380/01)	€. _____ (B) o (D) _____
Contributo Costo di Costruzione	(comma 2 art.19 D.P.R.380/01)	€. _____ (E) _____
<b>Totale Contributo</b>	<b>ex artt. 16 e 19 D.P.R. 380/2001</b>	<b>€. _____</b>



**Note:**

1. I valori del coefficiente **(a)** va rilevato, caso per caso, come nella tabella che segue:

INTERVENTO	ZONA					
	A	B	C	D	E	F
Nuove costr. Residenziali con $l_f < 1,5$	0,7600	0,8075	0,6175	0,7600	0,9500	0,7600
Nuove costr. Residenziali con $1,5 < l_f < 3,0$	0,7885	0,8645	0,7885	0,7885	0,9500	0,7885
Nuove costr. Residenziali con $l_f > 3,0$	0,8075	0,8075	0,8360	0,8075	0,9500	0,8075
Nuova edilizia convenzionata o sovvenzionata	0,1900	0,1900	0,1900	---	0,9500	---
Ed. "terziaria" direzionale o commerciale	0,8740	0,7315	0,7315	0,7315	0,9500	0,7315
Ed. turistica residenziale	0,9500	0,9500	0,9500	---	0,9500	---
Attrezz. per il tempo libero	0,3800	0,4750	0,5700	0,6650	0,9500	0,6650
Interventi di ristrutturazione con increm. di sup.	0,1900	0,1900	0,1900	---	0,1900	0,8645
Ristrutturazione con cambio d'uso	0,1900	0,1900	0,1900	---	0,1900	0,7885
Ristrutturazione <> art. 9 lett.b L. 10/77	0,1900	0,1900	0,1900	0,1900	0,1900	0,1900

2. Il valore del coefficiente **(b)** è pari a 0,75 per le zone ammesse a consolidamento abitato e pari ad 1,00 per le restanti zone;

3. I valori dei coefficienti **(c)** **(d)** ed **(e)** vanno rilevati, caso per caso, dall'allegata tabella approvata con Delibera di C.R. n.95/15 del 5/7/79:

PARAMETRI		CLASSI DI COMUNI		
		0 - 5.000	5.001 – 50.000	Oltre 50.000
1 – Caratteristiche tipologiche	1 – Lusso	5	6	8
	2 – Medie	2	2.5	3
	3 – Economiche	1.5	1.5	2
2 – Destinazione	1 – Non residenziale	3	3.5	4
	2 – Residenziale	2	2	3
3 – Comuni capoluoghi di provincia, confinanti con essi, costieri con Azienda di Soggiorno.	a) Fascia costiera <i>entro 1 km dalla costa</i>	4	4	5
	b) Zone diverse dalle A-B-C <i>oltre 1 Km dalla costa</i>	2.25	2.5	2.75
	c) Zone A-B-C <i>oltre 1 Km dalla costa</i>	1.75	2	2.25

4. Le volumetrie vanno misurate a mc vuoto per pieno, comprendendo tanto la parte fuori terra quanto quella parzialmente o totalmente entro terra;

5. I prezzi unitari da utilizzare per la redazione del computo metrico e stima lavori, devono essere quelli contenuti nel prezzario del Provveditorato OO.PP. in vigore, regolarmente approvato dalla Giunta Regionale della Campania.

6. Per il calcolo del contributo di costruzione relativo agli impianti destinati ad attività industriali o artigianali di cui al comma 1 dell'art. 19 si rinvia alla Del. C.C. n. 77 del 16/10/1997.