



Comune di Striano

Città metropolitana di Napoli

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 35/2026 del 29/07/2026

OGGETTO: ADOZIONE DI MODIFICHE AL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO COMUNALE (R.U.E.C.), GIÀ ADEGUATO AL REGOLAMENTO EDILIZIO TIPO (RET) APPROVATO IN CONFERENZA UNIFICATA IL 20/10/2016 E RECEPITO DALLA REGIONE CAMPANIA CON D.G.R. N. 287 DEL 23/05/2017

Il giorno 29/07/2026 alle ore 18:57 e seguenti in Striano e nella sala delle adunanze consiliari, notificato a norma di Legge e dello Statuto comunale, si è riunito il Consiglio Comunale, in prima convocazione, sessione ordinaria, per l'approvazione della proposta di deliberazione di cui all'oggetto.

	PRESENTI	ASSENTI		PRESENTI	ASSENTI
GIULIO GERLI	P		SONIA CRISCUOLO		A
OLIMPIA FERRARA	P		NUNZIA CALDARELLI	P	
ROSA REGA	P		ANTONIO DEL GIUDICE	P	
LUIGI REGA	P		ANTONIETTA BOCCIA		A
LUIGI GATTI	P		ANTONIO CORDELLA	P	
SANTOLO SORVILLO		A	GIUSEPPE MACCARONE	P	
SEVERINO RENDINA	P				

Presenti: 10 Assenti: 3

Assiste: GIOVANNI MAZZA - Segretario Comunale

Presiede: GIULIO GERLI - Sindaco

Riconosciuto legale il numero degli intervenuti, invita a deliberare sulla proposta di deliberazione all'oggetto.

Visto il Decreto Lgs.vo 18 Agosto 2000 n. 267, T.U.E.L., Visto il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica, espresso ai sensi dell'art. 49, comma 1 del D.Lgs. 18 Agosto 2000, n. 267. T.U.E.L.;

Esito: Approvata con immediata esecutività



COMUNE DI STRIANO
(Città Metropolitana di Napoli)

OGGETTO: ADOZIONE DI MODIFICHE AL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO COMUNALE (R.U.E.C.), GIÀ ADEGUATO AL REGOLAMENTO EDILIZIO TIPO (RET) APPROVATO IN CONFERENZA UNIFICATA IL 20/10/2016 E RECEPITO DALLA REGIONE CAMPANIA CON D.G.R. N. 287 DEL 23/05/2017 (BURC N. 46 DEL 9 GIUGNO 2017).

PROPOSTA

PREMESSO CHE:

- l'Amministrazione comunale ha individuato nella pianificazione urbanistica e nel corretto ed equilibrato assetto del territorio uno degli obiettivi principali del proprio mandato, da concretare attraverso l'attuazione del Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) e l'applicazione del Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (R.U.E.C.);
- con deliberazione di Consiglio Comunale **n. 07/2022 del 28/02/2022**, esecutiva ai sensi di legge, è stato approvato il vigente Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC), già adeguato allo schema di Regolamento Edilizio Tipo (RET) approvato in sede di Conferenza Unificata Stato-Regioni-Autonomie Locali in data 20 ottobre 2016, ai sensi dell'intesa raggiunta ai sensi dell'art. 4, comma 1-sexies, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;
- la Regione Campania, con deliberazione di Giunta Regionale n. 287 del 23 maggio 2017, pubblicata sul BURC n. 46 del 9 giugno 2017, ha recepito il predetto RET, integrandolo con le disposizioni regionali di settore e con le definizioni uniformi ivi contenute;
- il RUEC vigente risulta pertanto già formalmente adeguato alle predette disposizioni statali e regionali;

CONSIDERATO CHE:

- in sede di prima applicazione del Regolamento, sentite le diverse segnalazioni degli operatori tecnici del territorio, è emersa l'esigenza e la necessità di procedere ad una verifica di alcuni articoli del RUEC vigente per renderlo più aderente alle esigenze attuali del territorio;
- a tal fine già in data 07/05/2025 con prot. 6695/2025 l'Amministrazione comunale ha inteso avviare un procedimento di consultazione pubblica e l'Ufficio Urbanistica ha pubblicato un avviso pubblico rivolto a tutti gli operatori interessati e/o chiunque ne abbia interesse, finalizzato a far pervenire proposte di integrazione o di miglioramento al vigente R.U.E.C.;
- a seguito di tale avviso le proposte pervenute sono state esaminate e valutate e si è proceduto alla stesura di una bozza di Modifica del Regolamento Edilizio Comunale (R.U.E.C.);
- nell'ambito quindi del percorso di aggiornamento del Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (R.U.E.C.), avviato con il precedente avviso pubblico finalizzato alla raccolta di proposte e suggerimenti da parte della cittadinanza e degli operatori del settore, è stata poi resa pubblica la bozza modificata del nuovo Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale, predisposta a seguito dell'attività istruttoria svolta dal ufficio Urbanistica competente, con avviso pubblicato sul sito dell'Ente Comunale in data 26/06/2026 e con il quale tutti i professionisti e gli interessati al settore, sono stati quindi invitati a prenderne visione, ed a formulare osservazioni e/o contributi prima della sottoposizione al consiglio Comunale;
- i contributi pervenuti sono stati quindi anch'essi esaminati e valutati e si è proceduto alla stesura della Modifica del Regolamento Edilizio Comunale (R.U.E.C.);

CONSIDERATO ALTRESI' CHE:

- la Giunta Regionale della Campania ha emanato il Regolamento Regionale 6 ottobre 2025, n. 3 - "Regolamento di attuazione dell'articolo 43-bis della legge regionale 22 dicembre 2004, n. 16";
- ai sensi dell'art. N.16 lettera d) del suddetto Regolamento Regionale n. 3/2025, *"i piani urbanistici comunali (PUC) sono articolati nel Piano Strutturale Urbanistico (PSU), attraverso il quale si definiscono gli obiettivi e l'articolazione sul territorio comunale delle previsioni e delle misure di carattere strategico e strutturale, e nel Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) che ha funzione regolativa, ed essi sono approvati contestualmente"*;

- ai sensi dell'art. Art. 20 del suddetto Regolamento Regionale n. 3/2025 (Procedimento di formazione del regolamento urbanistico edilizio):
- 1) *Il regolamento urbanistico edilizio (RUE) è approvato unitamente al Piano Strutturale Urbanistico PSU dal Consiglio comunale, salvo diversa previsione dello statuto comunale vigente, ed entra in vigore dopo la sua pubblicazione. E' depositato contestualmente al PSU presso la sede del Comune e ne è data notizia sul sito web. Ulteriori forme di pubblicità possono essere determinate dagli statuti comunali.*
- 2) *Le varianti e gli aggiornamenti al RUE sono sottoposti al procedimento di formazione di cui al presente articolo.*

VISTA la relazione istruttoria presentata dal Responsabile del Servizio Urbanistica con **Prot. 0012005/2026 del 27/07/2026** dalla quale si evince che le modifiche proposte risultano conformi alla normativa statale e regionale vigente in materia urbanistico-edilizia, nonché coerenti con i contenuti del Regolamento Edilizio Tipo e con le integrazioni regionali di cui alla D.G.R. n. 287/2017 e del Regolamento Regionale 6 ottobre 2025, n. 3 - "Regolamento di attuazione dell'articolo 43-bis della legge regionale 22 dicembre 2004, n. 16", con il testo delle modifiche/integrazioni proposte relative agli **art.li n. 9, n. 14 (c.1-c.11--c.15-c.16-c.17-c.18-c.19- c.20- c.21) –Art.li n. 18, n. 19, n.22, n.23, n.24, n.25, n. 27, n. 30, n. 31, n. 33, n. 34, n. 40 bis, n. 40 ter, n. 40 quater n. 40 quinquies, n. 41, n. 124, n. 128 bis, n. 128 ter, n. 134**, come risultano dal testo allegato al presente atto quale parte integrante e sostanziale (**Allegato "A"**);

VISTI:

- la Legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni;
- il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo Unico dell'Edilizia) e successive modificazioni ed integrazioni, con particolare riferimento all'art. 4;
- l'intesa in sede di Conferenza Unificata del 20 ottobre 2016, di approvazione dello schema di Regolamento Edilizio Tipo;
- la D.G.R. Campania n. 287 del 23/05/2017, pubblicata sul BURC n. 46 del 9/06/2017;
- la Legge Regionale Campania 22 dicembre 2004, n. 16 e successive modifiche e integrazioni ("Norme sul governo del territorio");
- il Regolamento Regionale 6 ottobre 2025, n. 3 - "Regolamento di attuazione dell'articolo 43-bis della legge regionale 22 dicembre 2004, n. 16"
- lo Statuto Comunale vigente;
- il D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 (Testo Unico degli Enti Locali) e successive modificazioni;

DATO ATTO CHE la proposta di modifica adottata verrà pubblicata nel BURC e sul sito web del Comune nonché all'albo pretorio per sessanta giorni, durante i quali possono essere proposte osservazioni da tutti i soggetti interessati;

ACQUISITI i pareri favorevoli di cui all'art.49, comma 1, del D. Lgs.267/2000 come modificato dall'art. 3 comma 1, lett. B), D.L. 174/2012, convertito con modificazioni dalla L. 213/2012, in ordine alla regolarità tecnica del responsabile del servizio interessato Urbanistica e del responsabile dei servizi finanziari in ordine alla regolarità contabile, come inseriti nella presente proposta di deliberazione per farne parte integrante e sostanziale;

PROPONE DI DELIBERARE

- 1) **DI APPROVARE** la premessa narrativa, che costituisce parte integrante e sostanziale della presente deliberazione e si intende qui integralmente trascritta;
- 2) **DI PRENDERE ATTO** della relazione istruttoria presentata dal Responsabile del Servizio Urbanistica con **Prot. 0012005/2026 del 27/07/2026** con il testo delle modifiche/integrazioni proposte relative agli **art.li n. 9, n. 14 (c.1-c.11--c.15-c.16-c.17-c.18-c.19- c.20- c.21) –Art.li n. 18, n. 19, n.22, n.23, n.24, n.25, n. 27, n. 30, n. 31, n. 33, n. 34, n. 40 bis, n. 40 ter, n. 40 quater n. 40 quinquies, n. 41 , n. 124, n. 128 bis, n. 128 ter, n. 134**, allegato al presente atto quale parte integrante e sostanziale (**Allegato "A"**);
- 3) **DI ADOTTARE** le modifiche/integrazioni proposte al RUEC degli **art.li n. 9, n. 14 (c.1-c.11--c.15-c.16-c.17-c.18-c.19- c.20- c.21) –Art.li n. 18, n. 19, n.22, n.23, n.24, n.25, n. 27, n. 30, n. 31, n. 33, n. 34, n. 40 bis, n. 40 ter, n. 40 quater n. 40 quinquies, n. 41, n. 124, n. 128 bis, n. 128 ter, n. 134** allegate al presente atto quale parte integrante e sostanziale (**Allegato "A"**);
- 4) **DI DARE ATTO CHE** il testo delle modifiche proposte (**Allegato "A"**), sono agli atti dell'Ufficio procedente e saranno consultabili al seguente link: <https://www.comune.striano.na.it/content/piano-urbanistico-comunale>;

- 5) **DI DARE ATTO** che, ai sensi dell'art. 5 della Legge n. 241/1990, l'arch. Vittorio Celentano, nella qualità di Responsabile del Servizio Tecnico Urbanistica, è il Responsabile del Procedimento;
- 6) **DI DARE ATTO** che le modifiche degli articoli proposte risultano conformi al Regolamento Edilizio Tipo approvato in Conferenza Unificata il 20 ottobre 2016 e alle integrazioni regionali di cui alla D.G.R. Campania n. 287 del 23/05/2017 (BURC n. 46 del 9/06/2017), nonché alla vigente normativa statale e regionale in materia urbanistico-edilizia;
- 7) **DI DARE ATTO** che la proposta di modifica del RUEC adottata, come modificato dal presente atto, resta pubblicato presso l'Ufficio Tecnico Comunale e sul sito istituzionale dell'Ente, a libera consultazione e verrà pubblicata nel BURC e sul sito web del Comune nonché all'albo pretorio per sessanta giorni, durante i quali possono essere proposte osservazioni da tutti i soggetti interessati;
- 8) **DI INCARICARE** il Responsabile del Procedimento ad effettuare tutti gli adempimenti connessi e conseguenti al presente atto;
- 9) **DI RENDERE** la presente, con separata ed autonoma votazione, vista l'urgenza a provvedere, immediatamente eseguibile, ai sensi e per gli effetti dell'art. 134, comma 4, D.L.gs n. 267/2000.



TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI	6
ART. 1 – NATURA DEL REGOLAMENTO EDILIZIO	6
ART. 2 – OGGETTO DEL REGOLAMENTO	6
TITOLO II – GLI ORGANI CONSULTIVI E LORO FUNZIONAMENTO	7
ART. 3 – PRINCIPI	7
ART. 4 – SPORTELLO UNICO	7
ART. 5 – MODALITÀ DI GESTIONE DELLE PRATICHE	7
ART. 6 – COMMISSIONE EDILIZIA	8
ART. 7 – COMPOSIZIONE E NOMINA	8
ART. 8 – COMMISSIONE LOCALE DEL PAESAGGIO	9
ART. 9 – COMPOSIZIONE E NOMINA	9
ART. 10 – FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE	10
ART. 11 – CONFERENZA DEI SERVIZI ORDINARIA E PRELIMINARE	11
TITOLO III – INDICI E PARAMETRI	12
ART. 12 – PREMESSA	12
ART. 13 – PARAMETRI URBANISTICI: DEFINIZIONI	12
ART. 14 – PARAMETRI EDILIZI: DEFINIZIONI	18
TITOLO IV – CARATTERI COSTRUTTIVI E COMPOSITIVI DELL'EDIFICIO	32
ART. 15 – TIPI EDILIZI	32
ART. 16 – LE COPERTURE	32
ART. 17 – INVOLUCRO ESTERNO DELL'EDIFICIO	33
ART. 18 – PERTINENZE	33
ART. 19 – BALCONE	35
ART. 20 – LOGGIA	35
ART. 21 – BALLATOIO	35
ART. 22 – PENSILINA	36
ART. 23 – PORTICO/PORTICATO	38
ART. 24 – TERRAZZA	38
ART. 25 – TETTOIA	38
ART. 26 – VERANDA	39
ART. 27 – PERGOLATO – PERGOTENDA E PERGOLA BIOCLIMATICA	39
ART. 28 – CORTILI	40
ART. 29 – CHIOSTRINE	40
ART. 31 – PICCOLE SERRE DA GIARDINO	43
ART. 32 – GAZEBO	43
ART. 33 – CASSETTE RICOVERO ATTREZZI DA GIARDINO O RIPOSTIGLI	43
ART. 34 – PISCINE PERTINENZIALI	44
ART. 35 – DEHORS	45
ART. 36 – MANUFATTI PER IL RICOVERO DEI CANI	46



ART. 37 – TETTOIE AGRICOLE	46
ART. 38 – STRUTTURE OMBREGGIANTE PER PARCHEGGI	46
ART. 39 – MANUFATTI DI INTERESSE SOCIALE, DIDATTICO E DI INTERESSE GENERALE	46
ART. 40 – CANNE FUMARIE	47
ART. 40.BIS – ACCESSI E PASSI CARRABILI	48
ART. 40.TER – CARTELLO DI CANTIERE	48
ART. 40. QUATER – VARIAZIONI ESSENZIALI	50
ART. 40.QUINQUES – TORRINO SCALA.....	51
TITOLO V – INTERVENTI EDILIZI – LE PROCEDURE	51
ART. 41 – DEFINIZIONI DEGLI INTERVENTI	51
ART. 42 – INTERVENTI INDIFFERIBILI	53
ART. 43 – ATTI ABILITANTI ALLA ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI	54
ART. 44 – SOGGETTI LEGITTIMATI ALLA PRESENTAZIONE DEI TITOLI ABILITATIVI	54
ART. 45 – FUNZIONI DELLO SPORTELLLO UNICO PER L'EDILIZIA	54
ART. 46 – C.I.L.A. - COMUNICAZIONE INIZIO DEI LAVORI ASSEVERATA	56
ART. 48 – P.D. C. – PERMESSO DI COSTRUIRE	57
ART. 49 – PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA	63
ART. 50 – S.C.I.A. – SEGNALE CERTIFICATA INIZIO ATTIVITA'	63
ART. 51 – TOLLERANZA ESECUTIVA NELLE NUOVE COSTRUZIONI	64
ART. 52 – VARIANTI.....	64
TITOLO VI – ULTERIORI PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI	64
ART. 53 – CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA	64
ART. 54 – AGIBILITA' DEGLI EDIFICI	65
ART. 55 – ITER PROCEDIMENTALE	66
ART. 56 – DICHIARAZIONE DI INAGIBILITA'	67
ART. 57 – CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE	67
ART. 58 – RIDUZIONE O ESONERO DAL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE	69
ART. 59 – CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE PER OPERE DIVERSE DALLA RESIDENZA	70
TITOLO VII – DISCIPLINA PER GLI INTERVENTI URBANISTICI	70
ART. 60 – PIANI URBANISTICI ATTUATIVI	70
ART. 61 – PROCEDIMENTO DI FORMAZIONE DEI PUA	71
ART. 62 – DOCUMENTAZIONE A CORREDO DELL'ISTANZA DI PUA.....	72
ART. 63 – CONVENZIONE	73
ART. 64 – CESSIONE DELLE AREE.....	74
ART. 65 – COMPARTI EDIFICATORI.....	75
ART. 66 – ATTUAZIONE	76
TITOLO VIII – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI	76
ART. 67 – PRESCRIZIONI GENERALI	76
ART. 68 – COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI, CONDUZIONE E INTERRUZIONE.....	77



ART. 69 – RICHIESTA E CONSEGNA DEI PUNTI FISSI	78
ART. 70 – MOVIMENTI DI TERRENO SUBORDINATI A PERMESSO DI COSTRUIRE	78
ART. 71 – MOVIMENTI DI TERRENO SUBORDINATI A S.C.I.A.	79
ART. 72 – MODALITA' ESECUTIVE DEI MOVIMENTI DI TERRENO	80
ART. 73 – MODALITA' DI GESTIONE DELLE TERRE DA SCAVO	81
ART. 74 – CONTROLLO SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI.....	82
ART. 75 – CONTROLLO SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI.....	82
ART. 76 – RESPONSABILITÀ NELLA ESECUZIONE DELLE OPERE E DELLE ATTIVITÀ.....	82
ART. 77 – CANTIERI DI LAVORO	83
ART. 78 – RECINZIONI PROVVISORIE DI CANTIERE	84
ART. 79 – OPERE ATTINENTI A SERVIZI PUBBLICI E SUOLO PUBBLICO	85
ART. 80 – PONTEGGI E SCALE DI SERVIZIO	85
ART. 81 – SCARICO DEI MATERIALI	85
ART. 82 – RESPONSABILITA' DEGLI ESECUTORI DI OPERE	86
ART. 83 – RIMOZIONE DELLE RECINZIONI DI CANTIERE	86
ART. 84 – PREVENZIONE DEGLI INFORTUNI.....	86
ART. 85 VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI.....	86
ART. 86 – STABILITA' E SICUREZZA DEI FABBRICATI	87
ART. 87 – MANUTENZIONE DEGLI EDIFICI ED AREE SCOPERTE	88
ART. 88 – RINVENIMENTI	88
ART. 89 – RIPRISTINO DEL SUOLO E DEGLI IMPIANTI PUBBLICI.....	88

TITOLO IX – DISPOSIZIONI PER IL RECUPERO URBANO E LA QUALITA'

ARCHITETTONICA 89

ART. 90 – AMBITO DI APPLICAZIONE.....	89
ART. 90 – LE FACCIATE	89
ART. 91 – CANALI DI GRONDA E PLUVIALI	89
ART. 92 –TORRINI ASCENSORI.....	89
ART. 93 – CAVI E CONDUTTURE E IMPIANTI TECNOLOGICI	90
ART. 94 – ANTENNE, PARABOLE, IMPIANTI SATELLITARI ED IMPIANTI DI CONDIZIONAMENTO	90
ART. 95 – IMPIANTI TECNOLOGICI	91
ART. 96 – CONTATORI, CABINE ELETTRICHE E NODI STRADALI DI DISTRIBUZIONE.....	91
ART. 97 – OBBLIGO DELLA MANUTENZIONE DEGLI EDIFICI ESISTENTI	92
ART. 98 – STRUTTURE ESPOSITIVE E ATTREZZATURE ANNESSE	93
ART. 99 – OCCUPAZIONE TEMPORANEA DEL SUOLO PUBBLICO CON ATTREZZATURE MOBILI	93
ART. 100 – CHIOSCHI, EDICOLE E STRUTTURE AFFINI	93
ART. 101 – ELEMENTI AGGETTANTI SULLO SPAZIO PUBBLICO	94

TITOLO X – REQUISITI DI QUALITA' ABITATIVA 94

ART. 102 – CAMPO DI APPLICAZIONE	94
ART. 103 – CLASSIFICAZIONE DEI LOCALI	94
ART. 104 – CARATTERISTICHE DEI LOCALI.....	96



ART. 105 – REQUISITI ACUSTICI	100
ART. 106 – ACCESSO AGLI EDIFICI	101
ART. 107 – SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE	102
ART. 108 – NORME PER LA SICUREZZA DEGLI IMPIANTI	104
ART. 109 – CONDIZIONI MINIME DI QUALITÀ ABITATIVA PER LE CASE RURALI	104
TITOLO XI – SOSTENIBILITA' ED ECOLOGIA DELL'ABITARE	105
ART. 110 – RECUPERO DELL'ACQUA PIOVANA	105
ART. 111 – PERMEABILITA' DEI SUOLI	106
ART. 112 – PERMEABILITA' DEI PARCHEGGI	107
ART. 113 – SPAZI ECOLOGICI E RACCOLTA DOMESTICA	107
ART. 114 – ESPOSIZIONE E SOLEGGIAMENTO DEGLI EDIFICI	108
ART. 115 – SISTEMI PER IL RISCALDAMENTO	108
ART. 116 – PANNELLI SOLARI TERMICI E PANNELLI FOTOVOLTAICI	108
ART. 117 – BIOCOMPATIBILITA'	109
ART.118 – ARCHITETTURA BIOCLIMATICA	109
TITOLO XII – DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI URBANI E DELLE RETI DI SOTTOSERVIZI	110
ART.119 – STRADE.....	110
ART.120 – AREE PER PARCHEGGIO	112
ART.121 – PIAZZE E AREE PEDONALIZZATE.....	114
ART.122 – AREE VERDI URBANE.....	115
ART.123 – RETE ED IMPIANTI DI APPROVVIGIONAMENTO IDRICO	116
ART.124 – RETE ED IMPIANTI FOGNARI DI DEPURAZIONE DELLE ACQUE	117
ART.125 – RETE ED IMPIANTI DI DELL'ENERGIA ELETTRICA.....	120
ART.126 – RETE ED IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DEL GAS	121
ART.127 – RETE ED IMPIANTI PER LE TELECOMUNICAZIONI	122
ART.128 – RETE ED IMPIANTI PER LA PUBBLICA ILLUMINAZIONE	123
ART.128.BIS – PARTECIPAZIONE DEI PRIVATI ALLA MANUTENZIONE E ALLA GESTIONE DI AREE VERDI.	125
ART.128.TER - PARCHI IN TERRITORIO RURALE	126
TITOLO XIII – DISPOSIZIONE DI TUTELA E VINCOLI	128
ART.129 –DISPOSIZIONI DI TUTELA	128
ART. 130 – FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE	128
ART. 131 – FASCE DI RISPETTO STRADALE	128
ART. 132 – FASCIA DI RISPETTO FERROVIARIA.....	129
ART. 133 – FASCIA DI RISPETTO ELETTRODOTTI.....	130
ART. 134 – FASCIA DI RISPETTO DAI CORSI D'ACQUA	130
ART. 135 – PREVENZIONE DEL RISCHIO SISMICO ED IDROGEOLOGICO	132
ART. 136 – INDIRIZZI AMBIENTALI	132
TITOLO XIV – DISPOSIZIONI IN MATERIA ENERGETICO-AMBIENTALE	133



ART. 137 – RIFERIMENTI NORMATIVI E LEGISLATIVI.....	133
ART. 138 – MIGLIORAMENTO DELLE PRESTAZIONI ENERGETICHE DELL'INVOLUCRO.....	134
ART. 139 – MIGLIORAMENTO EFFICIENZA DEGLI IMPIANTI TERMICI	135
ART. 140 – MIGLIORAMENTO EFFICIENZA DEGLI IMPIANTI ELETTRICI	137
ART. 141 – IMPIEGO DI FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI.....	137
ART. 142 – MIGLIORAMENTO DEL BENESSERE AMBIENTALE E DEL CONFORT ABITATIVO	139
ART. 143 – CONTENIMENTO CONSUMO ACQUA	142
ART. 144 – NORME PER LA PROGETTAZIONE DEGLI IMPIANTI.....	143
ART. 145 – VERIFICHE E CONTROLLI	146
ART. 146 – DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI.....	146
ART. 147 – CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI	147
ART. 148 – INCENTIVI DI TIPO EDILIZIO-URBANISTICO	148
ART. 149 – SEMPLIFICAZIONE DELLE PROCEDURE AMMINISTRATIVE E REGOLAMENTARI	148

TITOLO XV – DISPOSIZIONI FINALI

149

ART. 150 – APPLICABILITA' DEL REGOLAMENTO	149
ART. 151 – SANZIONI	149
ALLEGATI DELLA DELIBERA DELLA GIUNTA REGIONALE N. 287 DEL 23/05/2017 RELATIVA AL RECEPIMENTO REGOLAMENTO EDILIZIO TIPO (RET) APPROVATO IN CONFERENZA UNIFICATA IL 20 OTTOBRE 2016	151



TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1 – NATURA DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

1. Il Regolamento Edilizio Comunale, redatto ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. n. 380/2001 ss. mm. ii. e art. 28 della Legge Regionale. n. 16/2004 e ss.mm., integrato dalla L.R. n. 21/2004 ss. mm. ii., è atto normativo le cui disposizioni, nell'obiettivo di pubblico interesse e di salvaguardia dei valori architettonici e ambientali, regolano l'ordinato sviluppo edilizio e disciplinano le modalità costruttive degli immobili e delle relative pertinenze, con particolare riguardo al rispetto delle normative tecnico-estetiche, igienico-sanitarie, di sicurezza e vivibilità.

ART. 2 – OGGETTO DEL REGOLAMENTO

IL Regolamento:

1. Individua gli obiettivi da perseguire in materia edilizia ed urbanistica, nel rispetto dei principi di semplificazione normativa, del decentramento dei livelli di decisione, della semplificazione amministrativa, della disciplina relativa alle attività di trasformazione urbanistica ed edilizia, sul suolo e nel sottosuolo, del territorio comunale, nel rispetto del Piano Urbanistico (PUC) e delle relative Norme di Attuazione, nonché delle Leggi Nazionali e Regionali applicabili in materia.

2. Disciplina, nell'ambito del territorio comunale, l'esecuzione degli interventi urbanistici ed edilizi e ogni attività o intervento di modificazione e trasformazione dell'ambiente urbano ed extraurbano, connessi con l'attività edilizia, nel rispetto della normativa statale e regionale in materia ed in attuazione della disciplina di pianificazione urbanistica generale e attuativa.

3. Contiene la disciplina ad esso demandata dall'articolo 2 del- la L.R. 6 giugno 2008, n. 16 e s.m e i. ed ha per oggetto:

- la formazione, il funzionamento e le attribuzioni della commissione locale per il paesaggio;
- i contenuti e le modalità di presentazione delle domande di permesso di costruire e delle denunce di inizio attività, delle segnalazioni di inizio attività e loro varianti, nonché gli adempimenti comunali per la definizione delle pratiche edilizie;
- l'indicazione degli elaborati progettuali e documentali da allegare alle domande di permesso di costruire e alle denunce di inizio attività;
- le modalità, i tempi e le garanzie richieste per il pagamento del contributo di costruzione;
- gli adempimenti a carico del titolare del titolo abilitativo, del progettista, del committente, del costruttore e del direttore dei lavori;
- le modalità di rilascio del certificato di agibilità;
- la definizione dei requisiti igienico-sanitari ed ecologico-ambientali delle costruzioni;
- la sistemazione degli spazi pertinenziali agli edifici, della realizzazione e della salvaguardia



del verde;

- requisiti prestazionali degli edifici riferiti alla compatibilità ambientale, all'efficienza energetica e al confort abitativo;
- la manutenzione ed il decoro degli edifici e la sistemazione degli ambienti urbani e dei suoli.

TITOLO II – GLI ORGANI CONSULTIVI E LORO FUNZIONAMENTO

ART. 3 – PRINCIPI

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.Lgsl.vo n.267 del 18 agosto 2000 al responsabile dell'ufficio/servizio competente o, su sua delega, al Funzionario titolare di posizione organizzativa dello stesso servizio.

2. Al fine di garantire la uniforme ed univoca applicazione della vigente disciplina 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, può essere istituita la Commissione Edilizia con carattere consultivo di cui ai successivi artt.6 e 7 e inoltre va istituita la Commissione per il Paesaggio di cui al successivo art.8

ART. 4 – SPORTELLO UNICO

Lo Sportello Unico 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 o di segnalazione certificata di inizio attività ai sensi dell'art.5 del DPR 380/01smi.

Lo Sportello Unico Comunale include la gestione delle attività relative allo:

- **Sportello Unico Edilizia Digitale (SUED)** come disciplinato dal DPR 380/2001

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

- **Sportello Unico Attività Produttive (SUAP)** come disciplinato dal DPR 160/2010

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

DPR_380-2001_TESTO_UNICO_EDILIZIA_REV.6.0_15.09.2020.PDF

ART. 5 – MODALITÀ DI GESTIONE DELLE PRATICHE

La modalità di gestione telematica dei procedimenti legati all'edilizia privata e a quella produttiva è unica e pertanto viene gestita in via telematica attraverso lo Sportello Unico Digitale che fa riferimento Sistema Informativo Territoriale (S.I.T.) del Comune che verrà aggiornato e nel quale trovare tutta la modulistica, e riferimenti relativi alla procedura interessata.

[HTTP://WWW.SERVIZISTRIANO.IT/MODULISTICA/INDEX.HTML?ENTE=STRIANO](http://www.servizistriano.it/modulistica/index.html?ENTE=STRIANO) (link)



ART. 6 – COMMISSIONE EDILIZIA

1. La Commissione Edilizia è organo consultivo dell'Amministrazione Comunale e del Responsabile dell'ufficio competente in materia urbanistica e/o edilizia.

2. Se istituita, essa esprime parere, obbligatorio e non vincolante, esclusivamente:

- sull'interpretazione e sulle eventuali proposte di modifica delle norme del Regolamento Edilizio ed Urbanistico;
- sull'interpretazione degli strumenti urbanistici e relative varianti in relazione alle norme urbanistiche ed edilizie comunali, regionali e statali.
- sui progetti che comportino deroga rispetto alla prescrizione del presente Regolamento o delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale;
- sull'annullamento dei permessi di costruire già rilasciati;
- sulle opere pubbliche del Comune.

3. In nessun caso il ricorso al parere della Commissione Edilizia dovrà causare appesantimento del procedimento o comportare ritardi rispetto ai termini stabiliti dalla legge per il rilascio dell'atto abilitante richiesto.

4. Il parere della Commissione è consultivo e non costituisce presunzione del rilascio del Permesso di Costruire, che è riservato esclusivamente al Responsabile dell'ufficio/servizio, il quale può assumere determinazioni difformi, dandone puntuale motivazione.

ART. 7 – COMPOSIZIONE E NOMINA

1. La Commissione Edilizia è composta da membri di diritto e membri nominati dal Consiglio Comunale.

2. Sono membri di diritto:

- Il Responsabile dell'ufficio competente, o suo delegato, che la presiede;
- il Responsabile del procedimento, con funzioni di relatore e senza diritto al voto.

3. Sono membri, nominati dal Consiglio comunale, quattro esperti scelti sulla base del proprio curriculum da allegare al provvedimento deliberativo, scelti tra:

- architetti, ingegneri, geometri, iscritti da almeno cinque anni agli albi dei relativi Ordini professionali;
- professori o ricercatori universitari di ruolo in pianificazione urbanistica o progettazione;
- dipendenti dello Stato e degli Enti pubblici, anche in quiescenza, iscritti agli albi professionali di cui alla lettera a), o in possesso del titolo di studio richiesto per l'accesso agli stessi, che siano stati responsabili, per un periodo non inferiore a tre anni, di una struttura organizzativa dell'Amministrazione pubblica con competenze in materia urbanistica o edilizia;



i membri di diritto non possono essere né il Sindaco né alcun suo delegato, in ottemperanza al parere n.2447 del 13 giugno 2003 del Consiglio di Stato e della circolare del Ministero degli Interni datata 27 aprile 2005, prot. n.1599/499/L 142/1BIS/F.

4. I membri di nomina consiliare non possono essere scelti tra i consiglieri comunali o fra i rappresentanti di Enti o Istituzioni, ai quali per legge è demandato un parere specifico e autonomo sulla materia. Non possono essere scelti membri che risultino parenti di primo o secondo grado, coniugi, affini di primo grado, adottanti o adottati di altri componenti della Commissione.

5. I Commissari nominati restano in carica per la durata del mandato del Consiglio comunale. I membri di nomina consiliare che risultino assenti a tre sedute consecutive senza giustificato motivo, decadono dal loro incarico. I sostituti dei componenti decaduti o dimissionari restano in carica fino al termine del periodo per il quale era stato nominato il componente sostituito.

6. Il presidente della Commissione Edilizia può, quando lo ritiene opportuno, chiamare a far parte della Commissione, a scopo consultivo e senza diritto di voto, persone di particolare esperienza nonché il Comandante provinciale dei Vigili del fuoco, o suo delegato, per specifiche questioni attinenti la sicurezza.

ART. 8 – COMMISSIONE LOCALE DEL PAESAGGIO

1. Allo scopo di salvaguardare i beni paesaggistici, è prescritto che gli interventi da realizzarsi all'interno delle relative zone vincolate siano preventivamente sottoposti ad autorizzazione ai sensi dell'art.146 del DLgs.42/2004. L'Amministrazione, accerta la compatibilità paesaggistica dell'intervento, acquisendo il parere obbligatorio della Commissione Locale per il Paesaggio. L'autorizzazione paesaggistica rilasciata dal responsabile dell'ufficio competente, costituisce atto distinto e presupposto degli altri titoli legittimanti intervento edilizio; i lavori non possono essere iniziati in difetto di essa.

ART. 9 – COMPOSIZIONE E NOMINA

1. La Commissione per il Paesaggio è composta ~~dai membri della Commissione Edilizia, di cui al precedente art.7,~~ se istituita, ~~da persona diversa dal Responsabile delle attività urbanistiche-edilizie ai sensi dell'art. 146 c.6 del D.lgs n. 42/2004 responsabile dell'ufficio competente in materia urbanistica/edilizia,~~ affiancati da cinque membri esperti di "beni ambientali, storia dell'arte, discipline agricolo-forestale, naturalistica, storiche, pittoriche, arti figurative e legislazione beni culturali" coerentemente con l'annesso A – Allegato alla Legge Regionale n.10 del 23 febbraio 1982 recante " Direttive per l'esercizio delle funzioni amministrative subdelegate dalla Regione Campania ai Comuni con Legge 1° settembre 1981,n.65 – Tutela dei beni ambientali", come modificato dall'art. 49 della Legge Regionale n.16 del 22 dicembre 2004.

2. I cinque membri esperti di nomina comunale non dovranno essere dipendenti o amministratori del



Comune ed ogni consigliere comunale, all'atto del voto, può esprimere un solo nominativo.

3. I membri esperti vanno rinnovati ogni **tre quattro** anni ed i medesimi non possono essere nominati per più di due volte consecutive.

4. La delibera consiliare di nomina di detti esperti, che dovrà essere assunta a seguito dell'approvazione del presente Regolamento, dovrà riportare l'annotazione, per ciascuno di essi, della materia di cui è esperto e dovrà, in copia, essere rimessa, per conoscenza, alla Giunta Regionale della Campania-Assessorato al Governo del Territorio.

ART. 10 – FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE

1. La Commissione Locale per il Paesaggio si riunisce in sedute ordinarie e straordinarie. Le sedute ordinarie si tengono di norma secondo il calendario fissato dal presidente all'inizio di ciascun mandato e comunicato per iscritto a tutti i membri della Commissione nonché ai soggetti che possono assistere alle sedute al fine di esaurire l'esame delle domande di permesso di costruire/SCIA entro un tempo utile, tale da garantire il rispetto dei termini previsti dall'art.4 della Legge n. 493/1993.

2. Le Commissioni possono essere convocate in seduta straordinaria ogni volta che il presidente lo ritenga necessario o per auto-convocazione.

3. Il presidente deve comunicare, almeno tre giorni prima della data stabilita per la seduta, la convocazione delle sedute straordinarie a mezzo di telefono o posta elettronica ai membri della Commissione nonché ai soggetti che possono assistere alle sedute unitamente all'ordine del giorno contenente l'indicazione delle pratiche sottoposte ad esame.

4. L'ordine del giorno delle sedute è stilato dal presidente della Commissione su richiesta di iscrizione da parte dei tecnici istruttori responsabili dei procedimenti.

5. L'ordine del giorno, unitamente a tutte le pratiche in esso iscritte, comprensive delle istruttorie svolte da tecnici istruttori responsabili dei procedimenti, deve essere a disposizione dei Commissari fin da tutta la giornata antecedente quella in cui si svolge la seduta. I progetti posti all'esame della Commissione devono essere accompagnati da dettagliata relazione redatta dai responsabili del procedimento, contenente la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento e la valutazione sulla conformità del progetto alle previsioni e prescrizioni urbanistico-edilizie.

6. Le riunioni delle Commissioni sono valide se è presente il presidente e la metà più uno dei componenti, tra i quali almeno un tecnico. Il numero legale dei componenti deve essere verificato al momento di ogni votazione ed i pareri vengono presi a maggioranza dei voti e devono essere adeguatamente motivati.

7. Il componente della Commissione, che sia autore di un progetto o comunque si trovi in conflitto di interessi, in ragione di rapporti professionali e/o di parentela con l'autore o il committente del



progetto stesso, non può presenziare al suo esame e deve allontanarsi dalla seduta al momento della valutazione. Di ciò deve essere fatta esplicita menzione nel verbale.

8. Le deliberazioni della Commissione sono prese a maggioranza di voti, in caso di parità prevale il voto del gruppo di cui fa parte il presidente.

9. Il componente di Commissione avente diritto di voto che abbia partecipato alla votazione su un progetto non potrà avere incarichi successivi relativi al medesimo progetto.

10. Ogni membro della Commissione ha l'obbligo di presenza durante le sedute e di motivarne l'eventuale assenza. Il componente che si assenta, senza giustificato e valido motivo, per tre sedute consecutive deve essere dichiarato decaduto dalla carica e va sostituito dal Consiglio comunale nella successiva riunione.

11. Il presidente, sentita la commissione, ha la facoltà di convocare il professionista autore del progetto per avere chiarimenti sullo stesso. Il professionista non può essere presente alla lettura della relazione istruttoria da parte del tecnico istruttore responsabile del procedimento, alla discussione di merito ed al voto. Di ciò deve essere fatta esplicita menzione nel verbale.

12. Delle adunanze della Commissione viene redatto apposito verbale che riporta il parere espresso su ciascun progetto esaminato, le motivazioni dei voti contrari sul parere e le eventuali dichiarazioni di voto.

13. Il parere espresso dalla Commissione deve essere integralmente riportato, con la sola omissione delle dichiarazioni di voto, dall'Ufficio competente sulla domanda relativa alla pratica esaminata con la dicitura "Esaminato dalla Commissione ... nella seduta del giorno .../.../... con parere ...". Su una copia degli elaborati dovrà essere apposto al momento dell'espressione del parere da parte della Commissione competente, la stessa dicitura di cui sopra con il numero d'ordine del parere.

ART. 11 – CONFERENZA DEI SERVIZI ORDINARIA E PRELIMINARE

1. Ai fini del rilascio del titolo abilitativo, e, in tutti i casi in cui l'acquisizione di pareri e nulla osta può comportare aggravamento del procedimento, è indetta conferenza dei servizi, ai sensi e per gli effetti degli artt. 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater della L. n. 241/1990.

2. Previa istruttoria tecnica degli Uffici Competenti viene indetta Conferenza dei Servizi alla quale sono invitati a partecipare gli Enti e i soggetti competenti ad esprimere pareri e nullaosta necessari ai fini del rilascio del titolo abilitativo. La conferenza può essere convocata anche per progetti di particolare complessità, sulla base di uno studio di fattibilità, prima della presentazione dell'istanza al rilascio del titolo abilitativo o prima della presentazione del progetto definitivo.

3. Per gli effetti di cui ai precedenti commi, e al fine di garantire univoca applicazione delle norme del presente Regolamento, delle previsioni dello strumento urbanistico generale e di ogni altra norma o disposizione che incida sull'attività edilizia e urbanistica, può essere indetta, senza vincoli



di procedura, una Conferenza Interna cui sottoporre i progetti prima di formulare la proposta di accoglimento o diniego dell'istanza.

4. Possono partecipare alla Conferenza Interna il Responsabile del Servizio Urbanistica /Edilizia i Funzionari tecnici preposti alla istruttoria delle pratiche edilizie e all'occorrenza i Funzionari tecnici di altri Uffici, competenti alla emissione di pareri necessari per l'emissione dell'atto di definizione della istanza edilizia, o comunque, in relazione all'intervento, competenti ad esprimere parere sulla fattibilità dello stesso.

5. La conferenza interna è indetta senza vincoli di procedura, e i relativi pareri costituiscono condizione per il rilascio del titolo abilitativo

TITOLO III – INDICI E PARAMETRI

ART. 12 – PREMESSA

1. Le opere sottoposte alla disciplina del presente RUEC sono costituite da interventi costruttivi, intesi quali opere edilizie realizzate entro e/o fuori terra, che risultino ancorate al terreno e non rientrino nella categoria delle cose mobili secondo il codice della strada (capo I del titolo III del D.Lgs. 285/1992 e ss.mm.). Ai fini dell'applicazione delle norme del RUEC si assumono le seguenti definizioni:

- **Parametri urbanistici** sono i valori di riferimento dei processi urbanistici; l'insieme dei parametri urbanistici regola ad esempio superfici territoriali, fondiari e densità territoriali;
- **Parametri edilizi** sono i valori di riferimento dei processi urbanistici; l'insieme dei parametri edilizi regola ad esempio altezze, distanze, volumi dei manufatti.

ART. 13 – PARAMETRI URBANISTICI: DEFINIZIONI

1. **Centro abitato** è il perimetro risultante delimitato dal Piano Urbanistico Comunale (PUC), anche ai fini dell'applicazione del Nuovo Codice della Strada.

2. **Territorio urbanizzato** è quello che risulta delimitato dal PUC, anche ai fini dell'applicazione della L.R. n. 17/82. Coincide con il centro edificato di cui all'art. 18 della Legge n. 865/71 n.865.

3. **Zona** è una porzione di territorio individuata dal Piano, non solo sulla base di attributi propri delle aree interessate, ma anche ed essenzialmente sulla base di caratteri progettuali assegnati dal Piano a tali porzioni di territorio. L'insieme delle zone individuate dal PUC costituisce una partizione a copertura completa e disgiunta del territorio comunale, nel senso che, ciascun punto del territorio ricade in una zona ed una sola.



4. Area è una porzione di suolo identificata sulla base di specifici attributi propri (attributi fisici, giuridici, ecc.), non assegnati dal Piano, ma solo eventualmente riconosciuti dal Piano stesso, se ed in quanto meritevoli di particolare disciplina.

5. Ambito è una porzione di territorio, individuata dal Piano, che costituisce il campo di applicazione di una norma determinata dal Piano stesso o da strumenti sovraordinati preesistenti: leggi, regolamenti, vincoli apposti da autorità diverse o da Piani sovraordinati.

6. Comparto è la porzione minima di territorio individuata dal Piano che deve essere pianificata unitariamente, ed all'interno della quale il complesso dei soggetti proprietari delle aree trasformabili hanno pari diritti ed obblighi relativamente alla trasformazione. Tale comparto è attuabile in più comparti di attuazione entro il disegno unitario, è formato dal complesso delle aree da assoggettare effettivamente a trasformazione, tra le quali possono essere comprese le strade, o altre attrezzature di interesse pubblico, secondo le indicazioni dei Progetti Guida.

7. Le strade di piano sono quelle definite dal Piano come viabilità di progetto, le cui superfici, destinate prioritariamente all'esproprio, possono essere cedute all'Amministrazione entro la pianificazione degli ambiti di intervento coordinato.

8. St Superficie territoriale

“Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.”

Per superficie territoriale si intende un'area espressa in mq. di una porzione di territorio a destinazione funzionale omogenea comprendente, oltre alla superficie fondiaria (Sf), superfici (o parte di esse) necessarie per le urbanizzazioni, primaria e secondaria, pertinenti all'intervento urbanistico. La superficie territoriale, ove non esplicitamente indicata negli elaborati grafici del P.U.C. o degli strumenti attuativi, va misurata al netto della viabilità principale perimetrale esistente o prevista e a lordo di quella interna. Essa comprende:

- la superficie fondiaria (Sf) destinata agli interventi edilizi abitativi o produttivi;
- la superficie fondiaria destinata alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste (delimitate o paramtrate) dal PUC o che si renda necessario reperire in fase di attuazione delle sue previsioni;
- le aree stradali (Sv) esistenti o di progetto, interne o perimetrali, pubbliche oppure private aperte al pubblico transito, compresi i nodi e gli svincoli;
- le aree di rispetto di attrezzature e manufatti pubblici o di pubblico interesse.

**9. Sf Superficie fondiaria**

“Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. È costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.”

La superficie fondiaria è la superficie reale dell'area, espressa in metri quadrati (mq), compresa in zone a destinazione omogenea, asservita e/o asservibile alle costruzioni realizzate e/o realizzabili, nella quale lo strumento urbanistico generale si attua mediante intervento diretto, successivo meno all'intervento preventivo, misurata al netto delle superfici destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie ed indotte (Es: strade, spazi destinati al pubblico transito, attrezzature, servizi pubblici e verde). Si divide in Superficie fondiaria (Sf) utilizzata ed in Superficie Fondiaria (Sf) libera.

10. Scomp - Superficie compensativa

E' la quota di superficie territoriale oggetto di cessione consensuale e gratuita al Comune.

11. Ssta – Superficie destinata agli standard

Misura la superficie totale delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, poste o previste a servizio dell'insediamento.

12. SMI – Superficie Minima di Intervento

Costituisce la minima unità edificabile idonea alla realizzazione del tipo edilizio consentito nella zona cui appartiene l'area richiesta dalle norme di attuazione per gli interventi sia preventivi che diretti o predeterminata graficamente dalle tavole del P.U.C. come unità urbanistica per gli interventi preventivi. La superficie minima di intervento deve essere costituita da un unico corpo; nelle zone ove le norme dello strumento urbanistico generale consentano l'accorpamento di lotti non contigui, la superficie minima è riferita al lotto di effettiva edificazione.

13. It Indice di edificabilità territoriale

“Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.”

L'Indice di fabbricabilità territoriale è il rapporto tra il Volume massimo edificato e/o edificabile (V_t) e la Superficie territoriale (S_t); $I_t = V_t/S_t$: rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale [mc]/[mq].

14. If Indice di edificabilità fondiario

“Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.”



L'Indice di fabbricabilità fondiaria è dato dal rapporto tra il Volume massimo edificato e/o edificabile (V_t) e la Superficie fondiaria (S_f); $I_f = V_t/S_f$: rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria [mc.]/[mq.].

15. Ut Indice di utilizzazione territoriale = SLP/St

Superficie lorda complessiva di pavimento realizzabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale. È espresso in mq/mq.

16. Uf Indice di utilizzazione fondiaria = SLP/S_f

Superficie lorda complessiva di pavimento realizzabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria. È espresso in mq/mq.

17. Sc - Superficie coperta

"Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m".

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, tettoie, compresi i vani chiusi o semiaperti ed ascensori, dei porticati e di eventuali locali tecnologici ed altre analoghe strutture.

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 ml.1,50 dal filo di fabbricazione, nonché le opere su edifici esistenti dirette al superamento delle barriere architettoniche e le scale aperte e coperte, fermo restando l'aggetto massimo di ml 1,50 di tutti gli elementi costituenti la scala stessa.

18. Sp Superficie permeabile

"Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera."

19. Ip Indice di permeabilità

"Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria)."

20. Rc - Rapporto di copertura

È il rapporto Sc/S_f fra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria (S_f).



21. CU – Carico urbanistico

"Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso".

22. Dt- Densità Territoriale

La densità territoriale è il rapporto fra abitanti insediati o insediabili in una zona e la superficie territoriale della stessa.

23. Dt- Densità Fondiaria

La densità fondiaria esprime il rapporto fra abitanti insediati o insediabili di una zona e la sua superficie fondiaria

24. DT – Dotazioni territoriali

"Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano".

25. Opere di urbanizzazione primaria

Sono opere di urbanizzazione primaria:

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



- spazi attrezzati per la fermata dei mezzi di trasporto pubblico;
- altri allacciamenti ai pubblici servizi, di diretta pertinenza dell'insediamento.

26. Opere di urbanizzazione secondaria

Sono opere di urbanizzazione secondaria:

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

27. Lotto edificabile

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

28. Lotto edificato

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

29. Lotto minimo

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

30. Allineamento

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



ART. 14 – PARAMETRI EDILIZI: DEFINIZIONI

1. Piano di campagna

Si intende, in generale, il profilo del terreno naturale ovvero del terreno sistemato quando tale piano sia più basso del profilo naturale, ovvero sia esplicitamente fissato dal progetto in relazione alle quote delle strade, delle reti fognarie e dei terreni circostanti. ~~In caso di edificazione la quota del terreno sistemato circostante al fabbricato, che verrà assunta a riferimento per il computo della sua altezza, non potrà mai essere superiore a quella originaria del terreno naturale aumentata di non oltre cm. 20 per pavimentazioni o marciapiedi perimetrali alla costruzione.~~ In caso di terreno originario posto a quota inferiore a quella della strada, calcolata in corrispondenza dell'accesso, è consentita la sistemazione del terreno circostante all'edificio ~~ad una quota massima pari a quella del marciapiede di riferimento, maggiorata di non oltre il 5% per il dislivello delle acque piovane.~~ fino alla quota del marciapiede di riferimento e, al solo fine di garantire il corretto dislivello delle acque meteoriche, anche ad una quota superiore, mediante una pendenza non eccedente il 5%, per un dislivello massimo di 1,00 m rispetto alla quota del marciapiede stesso.

2. Fabbricato o edificio

Con tale termine si definisce 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. 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 prevalentemente ad uso diverso da quello residenziale

3. Sedime

- 1. Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.*
2. Per area di sedime di un edificio si intende l'area, misurata in metri quadrati, ottenuta dalla proiezione sul piano orizzontale delle murature e delle strutture portanti esterne della costruzione sovrastante il piano di campagna e delle parti di costruzioni entroterra non ricoperte superiormente da terreno vegetale di idoneo.
3. Sono escluse dalla misurazione le sole opere aperte aggettanti dal filo esterno delle murature quali: balconi, scale, pensiline, cornicioni, spioventi, gronde, fasce di coronamento ed elementi



decorativi e rampe esterne richieste da specifiche normative di sicurezza o per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

4. Sagoma

1. *"Conformazione plani volumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m".*

5. Facciata.

È la parete esterna di una costruzione delimitata in basso dalla linea della sua intersezione con il terreno e dal colmo, ovvero dal limite superiore del parapetto di protezione o del cornicione nelle coperture piane oppure dalla linea di gronda nelle coperture a falde. La facciata può essere esterna, quando affaccia su strade, spazi aperti pubblici o di uso pubblico; interna quando affaccia su corti, cortili, chiostre o altri spazi, aperti o chiusi, di uso privato o semi-pubblico.

6. Piano.

È lo spazio, racchiuso o meno da pareti perimetrali, compreso tra due solai, limitato rispettivamente dal pavimento (estradosso del solaio inferiore) e dal soffitto (intradosso del solaio superiore) che può presentarsi orizzontale, inclinato o curvo.

7. Piano fuori terra

"Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio."

8. Piano seminterrato

"Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio."

9. Piano interrato

"Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio."

10. Superficie totale - ST

"Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio".

11. SL - Superficie lorda

"Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie".



La Superficie Lorda, misurata in mq, è la somma delle superfici utili lorde di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto abitabile compreso - misurata al lordo della muratura, ivi compreso le superfici dei bow-window e delle verande. Sono escluse dal computo:

- le aree asservite ad uso pubblico o ad uso comune, le guardiole, le tettoie, i balconi, le terrazze scoperte, le pensiline con sporgenze fino a mt.4,00, le logge e i porticati anche ad uso privato;
- i torrini scala, i vani ascensori e relativi extracorsa e sala macchine se contenuti nel sottotetto, delle superfici destinate ad impianti di trattamento dell'aria e dell'acqua (es. centrale termica, centrale di condizionamento, cavedi, ecc.) od attrezzature tecnologiche pubbliche o di interesse generale cedute od asservite alle rispettive società di gestione (es. gas, luce, telefono, ecc.), i locali adibiti a deposito dei rifiuti solidi urbani;
- le parti comuni destinate all'ingresso ed al collegamento negli edifici costituiti da più unità immobiliari, quali androni di ingresso se aperti almeno su due lati, passerelle e ballatoi aperti, ascensori, ecc. (fermo restando che gli stessi elementi costituiscono S.u.I., quando interni a singole unità immobiliari); in tal caso contabilizzati una sola volta per l'intera superficie di ingombro;
- i parcheggi pubblici, nonché quelli privati pertinenziali e privati in sottosuolo e/o in soprasuolo se di altezza netta interna, per le nuove costruzioni, pari o inferiore a mt. 2,40 e comunque di superficie netta non superiore a 16 mq;
- i sottotetti aventi caratteristiche di non abitabilità;
- le strutture installate per la copertura dei campi da gioco, di vasche natatorie e per tuffi ed in generale degli spazi espositivi, dei locali di servizio, di ospitalità e riunione per manifestazioni ed iniziative di ogni genere in campo culturale, commerciale, di pubblico spettacolo (stands, tendoni, coperture pressostatiche o tensostatiche, ecc) a carattere temporaneo, stagionale e comunque provvisorio;
- i maggiori spessori dei muri perimetrali degli edifici, in eccedenza del valore di 30 cm., finalizzati all'incremento dell'inerzia termica;
- le opere su edifici esistenti che si rendono necessarie per il superamento delle barriere architettoniche;
- le aree asservite ad uso pubblico o ad uso comune, le guardiole, le tettoie, i balconi, le terrazze scoperte, le pensiline con sporgenza fino a mt. 3,00, le logge e i porticati, sempre fatto salvo il rispetto delle distanze da confini e costruzioni previste dal PUC.

12. SU - Superficie utile



"Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre".

La Superficie Utile, 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 Superficie lorda (SL), così come definita in precedenza, tutte le superfici non destinate al calpestio.

Per superficie utile abitabile si intende la superficie di pavimento misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre, degli ingombri dei pilastri, dei cavedi, degli impianti, delle logge e dei balconi se di profondità non superiore ad ml 1,50.

13. SA - Superficie accessoria

"Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria ricomprende:

- *i portici e le gallerie pedonali;*
- *i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;*
- *le tettoie con profondità superiore a m 1,50;*
- *le tettoie aventi profondità inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile;*
- *le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio;*
- *i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una*
- *unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile;*
- *i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta; spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;*
- *le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi,*
- *gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi.*
- *Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile".*

14. Superficie calpestabile



“Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (Sa) di pavimento”.

15. Volume totale o volumetria complessiva

“Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda”.

È pari alla somma dei prodotti delle superfici utili lorde (Sul) dei singoli piani per le rispettive altezze computate da intradosso a intradosso del solaio. Per l'ultimo piano, se i solai sono inclinati, l'altezza va misurata come media ponderale delle altezze, per il piano seminterrato l'altezza va computata dal terreno sistemato e/o dal marciapiede di riferimento all'estradosso del solaio di copertura, ove la stessa supera mt. 1,00. Per il piano più basso (terra e/o rialzato) l'altezza va computata dal pavimento all'intradosso del solaio. Sono esclusi dal calcolo del volume:

- il volume dei piani seminterrati, quando l'estradosso del solaio di calpestio del livello superiore è inferiore o eguale a mt. 1,00 rispetto alla superficie del terreno circostante secondo la sistemazione prevista dal progetto approvato e con un'altezza interna non superiore a 2,50m;
- il volume dei sottotetti non abitabili;
- i volumi strettamente necessari a contenere impianti tecnici a esclusivo servizio della costruzione quali extra-corsa degli ascensori, serbatoi idrici, vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, canne fumarie e di ventilazione.
- i volumi dei collegamenti verticali delle unità immobiliari (vani scale, vani accessori);
- i porticati o porzioni di essi, se pubblici o d'uso pubblico; ~~qualora i porticati non siano d'uso pubblico, nel calcolo del volume la superficie va considerata pari al 50% di quella effettiva;~~ **ovvero destinati ad uso privato ma aperti su almeno tre lati. Nel caso essi siano chiusi su almeno due lati, essi saranno computati al 50% della superficie.**
- i volumi determinati al piano terra per l'abbassamento del solaio di calpestio per rispondere a norme di sicurezza, igiene o antincendio o per l'eliminazione delle barriere architettoniche;
- i volumi dei collegamenti verticali delle unità immobiliari (vani scale, vani accessori);

16. Volume tecnico

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 nei limiti imposti dalle norme urbanistiche. Essi non concorrono alla determinazione dell'edificabilità di un'area. Si qualificano, pertanto, come volumi tecnici:



- gli impianti termici, idrici, per il trattamento ed il condizionamento dell'aria, di ventilazione, di utilizzazione dell'energia solare e tutti i relativi locali quali caldaie, cabine elettriche, serbatoi idrici, ecc.;
- gli extracorsa degli ascensori ed i relativi locali macchine;
- gli apparati tecnici per la sicurezza e l'igiene nonché quelli per lo smaltimento dei fumi quali comignoli, canne fumarie e ciminiere;
- 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;
- i vani scala al di sopra delle linee di gronda o dalla copertura piana della costruzione, nonché 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;
- tutti gli altri impianti tecnologici e le opere che a tali categorie sono comunque assimilabili;
- i volumi tecnici che è necessario collocare al di sopra dell'ultimo solaio, quali torrioni scala e dei macchinari degli ascensori, camini, torri di esalazione, ciminiere, antenne, impianti per il riscaldamento e/o la refrigerazione, impianti per l'utilizzo di fonti energetiche alternative;
- gli incrementi di altezza e di volume derivanti dall'aumento degli spessori dei solai, compresi quelli di copertura, resisi necessari per l'adozione di misure di isolamento acustico, termico e/o impiantistico, fino a un limite massimo pari al 10%, previa idonea documentazione tecnica allegata al progetto.

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.

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.

16. Sottotetto

~~"Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante".~~

~~Si definisce sottotetto il volume sovrastante l'ultimo livello dell'edificio, o di sue parti, compreso nella sagoma di copertura. Il sottotetto è abitabile quando l'altezza di colmo netta risulti non inferiore a ml 2,70 per le nuove costruzioni e l'altezza perimetrale risulti non inferiore a ml 1,40 all'intradosso.~~



~~Perché i sottotetti esistenti siano abitabili l'altezza media interna, calcolata dividendo il volume interno lordo per la superficie interna lorda, non può essere inferiore a metri 2,20 e l'altezza perimetrale minima non può essere inferiore a metri 1,40 all'intradosso.~~

~~I sottotetti non abitabili sono realizzati per fini termici e devono rispettare le seguenti caratteristiche:~~

- ~~• altezza perimetrale massima alla gronda pari a mt. 1,30, tale altezza va misurata al finito da calpestio ad intradosso del solaio obliquo; va comunque presa sotto i travetti del solaio;~~
- ~~• l'altezza media interna, calcolata dividendo il volume interno lordo per la superficie interna lorda, non può essere superiore a metri 2,10~~
- ~~• l'altezza di colmo netta non può essere superiore a ml 2,60~~
- ~~• La superficie del singolo lucernaio di illuminazione dei locali sottotetto non abitabili deve essere inferiore a 0.40 mq~~

~~L'ingombro massimo del sottotetto deve rientrare nella sagoma della superficie lorda del piano sottostante. La superficie di aereo illuminazione deve essere non superiore a 1/10 della superficie netta.~~

~~Al progetto tecnico deve essere allegato il progetto del risparmio energetico ai sensi della normativa vigente ed in tal caso non è dovuto il contributo di costruzione ai sensi degli artt. 122-123 del D.P.R. n.380/01~~

~~Il sottotetto non abitabile realizzato ai fini termici è da ritenersi volume tecnico e non viene computato ai fini volumetrici, né ai fini del calcolo delle altezze;~~

~~rispetta le seguenti distanze: ml 10 dai fabbricati esistenti, ml.5 dal confine in edificato; in aderenza e/o appoggio; in ogni caso sono eseguiti nel rispetto della normativa antisismica.~~

~~Sono ammessi sottotetti abitabili a condizione che l'altezza media, calcolata così come prevista dall'art.3 comma 1 lettera c) della Legge regionale 15/2000 non sia inferiore a mt.2,70 per i locali di categoria A e mt.2,40 per i restanti locali. Inoltre l'altezza della parete più bassa non dovrà essere inferiore a mt. 1,40. (le altezze si misurano con le stesse modalità espresse per i sottotetti termici). L'illuminazione e la ventilazione dei locali potrà essere assicurata da aperture o lucernari di superficie sufficiente ad illuminare ed aerare gli ambienti non inferiore a 1/8 della superficie netta.~~

~~I volumi dei locali dei sottotetti abitabili sono computati ai fini dell'osservanza degli indici volumetrici. Per tutte le sopraelevazioni, realizzazioni di sottotetti termici o abitabili è sempre obbligatorio il rilascio dell'autorizzazione in materia sismica da parte del competente Genio Civile ed in ogni caso l'osservanza di tutta la normativa vigente in materia di strutture ed antisismica.~~

17. Recupero abitativo dei sottotetti esistenti

Al fine di perseguire gli obiettivi di rigenerazione urbana e limitazione del consumo di suolo,



è consentito il recupero con destinazione d'uso non solo residenziale, ma anche terziaria, turistico-recettiva, nonché commerciale se prevalente nell'edificio, dei sottotetti esistenti alle condizioni indicate dai commi da 1 a 9 dell'articolo 43 quater della l. r. n. 16/2004.

18. Sottotetto non abitabile

"Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante".

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

I sottotetti non abitabili sono realizzati per fini termici e devono rispettare le seguenti caratteristiche:

- altezza media non superiore a 2,35 m;
- la pendenza delle falde deve essere costante, non inferiore al 10% e non superiore al 35%.
- l'altezza massima alla gronda misurata al filo interno non superiore a m. 2,00;

L'ingombro massimo del sottotetto deve rientrare nella sagoma della superficie lorda del piano sottostante. La superficie di aereo-illuminazione deve essere non superiore a 1/8 della superficie netta.

Al progetto tecnico deve essere allegato il progetto del risparmio energetico ai sensi della normativa vigente ed in tal caso non è dovuto il contributo di costruzione ai sensi degli artt.122-123 del D.P.R. n.380/01

Il sottotetto non abitabile realizzato ai fini termici è da ritenersi volume tecnico e non viene computato ai fini volumetrici, né ai fini del calcolo delle altezze.

Inoltre, esso deve rispettare le seguenti distanze:

- ml 10 dai fabbricati esistenti;
- ml.5 dal confine in edificato;
- in aderenza e/o appoggio;

In ogni caso sono eseguiti nel rispetto della normativa antisismica.

Criteri di misurazione delle altezze

Ai fini della verifica delle altezze del sottotetto, la misura è effettuata verticalmente tra l'estradosso del solaio di calpestio dell'ultimo piano dell'edificio e l'intradosso della struttura di copertura.

Nel caso di copertura realizzata con struttura lignea o comunque con travi a vista, l'intradosso della copertura è individuato:

- nel piano inferiore del tavolato, delle perline o dell'elemento continuo di chiusura sovrastante le travi, qualora l'interasse netto tra le travi sia superiore a 30 cm;
- nel punto inferiore delle travi, qualora l'interasse netto tra le stesse sia pari o inferiore a 30 cm.



I medesimi criteri si applicano sia per la determinazione dell'altezza media interna sia per la verifica dell'altezza massima alla gronda, misurata al filo interno della parete perimetrale.

18-bis. Volume tecnico di ventilazione della copertura (Cappello termico ventilato)

Il cappello termico ventilato costituisce un sistema tecnico della copertura ed è ammesso esclusivamente in presenza del sottotetto termico di cui al precedente art. 18. Esso non può essere realizzato autonomamente né in assenza del sottotetto termico.

Nelle nuove costruzioni il cappello termico ventilato è consentito esclusivamente quale elemento complementare del sottotetto termico e deve risultare da quest'ultimo completamente separato mediante solaio o struttura di chiusura continua, in modo da costituire un'intercapedine tecnica indipendente. È consentita esclusivamente una botola di ispezione avente superficie massima di 1,50 m², destinata alle sole operazioni di manutenzione e controllo.

Negli edifici esistenti già dotati di sottotetto termico legittimo, è consentita la successiva realizzazione del cappello termico ventilato quale intervento finalizzato esclusivamente al miglioramento delle prestazioni energetiche della copertura, nel rispetto di tutte le prescrizioni del presente articolo.

Il cappello termico ventilato non determina in alcun caso la formazione di un ulteriore piano, locale o spazio utilizzabile e non può essere collegato funzionalmente al sottotetto termico, salvo il solo accesso ispettivo mediante la botola prevista dal presente articolo.

Tale volume termico è stato concepito al fine di favorire il miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici, ridurre il surriscaldamento estivo della copertura, incrementarne la durabilità, incrementare la resilienza nei confronti dei sovraccarichi accidentali derivanti dalla possibile caduta di ceneri vulcaniche connesse al rischio vesuviano, migliorano il comportamento, la capacità degli edifici di fronteggiare gli effetti di eventuali eventi eruttivi.

Il cappello termico ventilato costituisce esclusivamente un'intercapedine tecnica di ventilazione della copertura e non può in alcun modo essere utilizzato quale spazio praticabile o suscettibile di qualsiasi destinazione d'uso.

Esso deve possedere le seguenti caratteristiche:

1. essere completamente chiuso verso l'esterno, ad eccezione delle sole aperture di ventilazione poste in corrispondenza della linea di gronda e del colmo, necessarie a garantire la ventilazione naturale mediante effetto camino;
2. non essere accessibile né praticabile, né direttamente né mediante opere fisse o mobili, eccezione fatta per la botola di ispezione di superficie massima di 1,50 mq;
3. non contenere locali, soppalchi, solai intermedi, pavimentazioni, tramezzi o qualsiasi altra opera



che possa consentirne l'utilizzazione o la permanenza di persone;

4. non poter essere trasformato, anche successivamente, in locale abitabile, accessorio o comunque utilizzabile per finalità diverse dalla ventilazione della copertura;

5. essere realizzato con pendenza delle falde compresa tra il 40% e il 50%;

6. essere progettato in modo da garantire il corretto funzionamento della ventilazione naturale della copertura, mediante adeguate aperture di ingresso dell'aria in gronda e di uscita in prossimità del colmo;

7. essere realizzato con materiali appartenenti alla tradizione costruttiva locale, quali pietra naturale, laterizio, coppi e tegole in cotto o altri materiali aventi analoghe caratteristiche di durabilità e resistenza, con esclusione di coperture costituite da materie plastiche, lamiere metalliche o altri materiali leggeri non coerenti con il contesto paesaggistico e con le esigenze di sicurezza proprie del territorio vesuviano. La scelta dei materiali dovrà altresì tenere conto della necessità di garantire un adeguato comportamento della copertura nei confronti dei sovraccarichi derivanti dalla possibile caduta di ceneri vulcaniche, nel rispetto della normativa tecnica vigente.

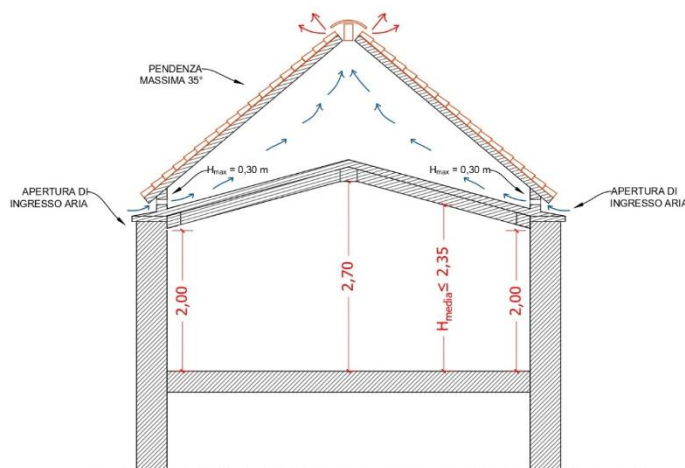
Il cappello termico ventilato costituisce volume tecnico finalizzato esclusivamente al miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio e, pertanto, non è computato ai fini della superficie utile, della volumetria urbanisticamente rilevante, dell'altezza dell'edificio e degli altri parametri urbanistico-edilizi, nel rispetto della normativa statale e regionale vigente.

La realizzazione del cappello termico ventilato dovrà essere adeguatamente motivata e dimostrata nella relazione energetica allegata al progetto edilizio, dalla quale dovrà risultare la necessità tecnica della soluzione adottata e il contributo della stessa al miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio.

Il cappello termico ventilato deve avere, in corrispondenza della linea di gronda e comunque nella parte più bassa dell'intercapedine, un'altezza interna massima pari a 0,30 m, strettamente necessaria a garantire l'ingresso e la circolazione dell'aria. La relativa falda può avere pendenza massima pari al 100% (45°).

L'altezza del cappello termico ventilato è misurata verticalmente tra l'estradosso della falda del sottotetto termico e l'intradosso della sovrastante copertura ventilata.

Restano fermi gli obblighi previsti dalla normativa vigente in materia di sicurezza delle costruzioni, normativa antisismica, contenimento dei consumi energetici, prevenzione incendi e ogni altra disposizione di settore applicabile.



19. Sottotetto abitabile

Sono ammessi sottotetti di nuova edificazione abitabili a condizione che l'altezza media, calcolata così come prevista dall'art.3 comma 1 lettera c) della Legge regionale 15/2000, non sia inferiore a mt. 2,40 per i locali di categoria A. L'illuminazione e la ventilazione dei locali potrà essere assicurata da aperture o lucernari di superficie sufficiente ad illuminare ed aerare gli ambienti non inferiore a 1/8 della superficie netta.

I volumi dei locali dei sottotetti abitabili sono computati ai fini dell'osservanza degli indici volumetrici. Per tutte le sopraelevazioni, realizzazioni di sottotetti termici o abitabili è sempre obbligatorio il rilascio dell'autorizzazione in materia sismica da parte del competente Genio Civile ed in ogni caso l'osservanza di tutta la normativa vigente in materia di strutture ed antisismica.

Criteri di misurazione delle altezze

Ai fini della verifica delle altezze del sottotetto, la misura è effettuata verticalmente tra l'estradosso del solaio di calpestio dell'ultimo piano dell'edificio e l'intradosso della struttura di copertura.

Nel caso di copertura realizzata con struttura lignea o comunque con travi a vista, l'intradosso della copertura è individuato:

- nel piano inferiore del tavolato, delle perline o dell'elemento continuo di chiusura sovrastante le travi, qualora l'interasse netto tra le travi sia superiore a 30 cm;
- nel punto inferiore delle travi, qualora l'interasse netto tra le stesse sia pari o inferiore a 30 cm.

20. Soppalco



"Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso".

Per soppalco si intende la struttura orizzontale praticabile con la quale viene ricavato all'interno di un locale principale ~~un quantitativo aggiuntivo, sempreché l'altezza minima netta della parte sottostante il soppalco non sia inferiore ai minimi prescritti rispettivamente per le varie categorie di locali~~ mediante la quale viene ricavato uno spazio aggiuntivo, aperto o parzialmente chiuso, posto a quota intermedia rispetto al piano di calpestio e alla copertura, senza costituire un autonomo piano dell'edificio. La parte soprastante il soppalco può essere adibita a deposito o ripostiglio. ~~Nei locali di categoria A:~~ Sono ammessi soppalchi praticabili, fino ad una superficie max pari al ~~25~~ 50% del locale stesso, con altezza minima netta di m. 2,40 sia al di sotto che al di sopra del soppalco ~~qualora destinata a permanenza di persone; nel caso in cui l'altezza sia inferiore a tale valore, lo spazio soprastante potrà essere destinato esclusivamente a deposito, ripostiglio o altra funzione accessoria. Il soppalco ha almeno un lato aperto sul locale principale nel quale è collocato.~~

21. Hm - Altezza massima del fabbricato

L'altezza massima del fabbricato è la massima tra le altezze delle diverse parti di prospetto in cui può essere scomposto l'edificio. Si assume come altezza massima del prospetto la differenza di quota, misurata in metri e sulla verticale, rilevabile tra la quota ~~del pavimento interno del piano terra, o del piano rialzato in presenza di seminterrato, il terreno sistemato~~ e l'estradosso della copertura, inteso nel modo che segue:

- l'estradosso dell'ultimo solaio al rustico, nel caso di copertura piana;
- per ~~tetto a falda con pendenza inferiore o uguale a 30%~~, la quota all'estradosso della linea di gronda;
- ~~per falda con pendenza superiore a 30% o che presentano una differenza di quote superiore o uguale a mt 2,40 tra la quota in gronda e la quota in colmo, si assume come altezza del fabbricato l'altezza media aritmetica tra l'altezza in gronda e quella al colmo.~~

Ai fini della misurazione dell'altezza massima del fabbricato sono esclusi dal computo:

- i volumi tecnici che è necessario collocare al di sopra dell'ultimo solaio, quali torrioni scala e dei macchinari degli ascensori, camini, torri di esalazione, ciminiera, antenne, impianti per il riscaldamento e/o la refrigerazione, impianti per l'utilizzo di fonti energetiche alternative;
- i maggiori spessori dei solai, compresi quelli di copertura, ~~fino al valore massimo 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;

- eventuali quinte perimetrali per isolamento acustico e visivo non possono avere sviluppo in altezza superiore al 15% dell'altezza competente al fabbricato; è in ogni caso consentita una altezza massima di 1,50 mt;
- i pergolati di altezza non superiore a metri 3,00;
- i parapetti anche chiusi, realizzati con qualsiasi tipo di materiale, purché di altezza non superiore a mt 1,10.

~~L'altezza dei nuovi edifici all'interno del centro abitato, prospicienti su strade ad uso pubblico, aperte alla circolazione dei veicoli e dei pedoni non può superare la larghezza della strada su cui prospetta.~~

22. Distanze

"Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta".

Le distanze si misurano in orizzontale e quelle minime devono essere valutate ortogonalmente da ogni punto dell'edificio. Nella misura delle distanze non si tiene conto di eventuali sporgenze di balconi, pensiline, gronde e simili, purché l'aggetto di tali sporgenze non sia superiore a mt. 1,50; in caso diverso si tiene conto della sola parte eccedente.

Fra le fronti finestrate e non finestrate di edifici diversi, anche se insistenti sullo stesso lotto e fra quelle finestrate e non finestrate di eventuali corpi di fabbrica diversi di uno stesso edificio, è obbligatoria una distanza non inferiore a quella della fronte antistante più alta e, comunque, non inferiore a metri 10,00.

È sempre ammessa, nel rispetto della disciplina del Piano Urbanistico Comunale, la costruzione continua fra lotti appartenenti alla stessa zona omogenea.

Negli interventi di risanamento conservativo e nei restauri eseguiti nel centro storico e nelle zone di completamento, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti.

Nelle zone di espansione di cui all'articolo 2 del D.M. 2 aprile 1968, n.1444, per le nuove costruzioni tra pareti finestrate e non di edifici antistanti è prescritta una distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a mt.12; in ogni caso la distanza non può essere inferiore a mt.10; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata.



Le distanze minime tra i fabbricati fra i quali siano interposte strade, con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o insediamenti, debbono corrispondere alla larghezza della strada, ivi compresa la sede dei marciapiedi.

Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa (distanza = altezza massima).

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel comma precedente nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di interventi urbanistici previsti da piani attuativi con previsioni plano-volumetriche, compresi i piani di recupero.

Sono fatte salve in ogni caso le norme dettate dal Codice Civile e dalle leggi vigenti in materia sismica (Legge n.64 del 2 febbraio 1974 e legge regionale 7 gennaio 1983, n.9 e successive modificazioni ed integrazioni).

23. Ds - Distanza da filo stradale

La distanza da filo stradale è la distanza dal limite più esterno del corpo dell'edificio, con esclusione di fregi, cornicioni e corpi aggettanti aperti se sporgenti per non più di ml. 1.50, alla strada. Per le distanze dalla strada si tiene conto delle fasce di rispetto indicate nello Strumento Urbanistico Generale e di quanto stabilito dal codice della strada, dal D.M. 1404/68 e dal D.M. 1444/68, ovvero tra le stesse si applica la condizione più restrittiva. Le distanze minime tra fabbricati - tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti) - debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- ml. 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7;
- ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml. 7 e ml. 15;
- ml. 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15.

Per le costruzioni esistenti non conformi, in caso di sopraelevazione per non più di un piano, si applica una deroga alla norma indicata al comma precedente, che consente il mantenimento della distanza dalla strada edificando la sopraelevazione sul filo dell'edificio esistente, fatta salva la normativa antisismica, fatto salvo eventuali assensi, pareri e/o nulla osta, comunque denominati, di tutela giuridica presenti.

24. Dc Distanza dai confini

Per distanza minima di un edificio dal confine s'intende la lunghezza del segmento minimo congiungente la parete più avanzata del fabbricato ed il confine di proprietà antistante, intendendo come confine anche il limite di zona omogenea. Non sono considerati nella distanza dal confine gli



sporti ornamentali e decorativi, quelli funzionali a sbalzo che non costituiscono superficie coperta fino ad un aggetto di mt.1,50 dall'edificio (balconi, pensiline, scale aperte, ecc.), i volumi tecnici di modeste dimensioni, gli elementi di arredo urbano e le costruzioni interrato. Nelle zone di espansione di cui all'articolo 2 del D.M. 2 aprile 1968, n.1444, la distanza dai confini deve essere pari alla metà dell'altezza massima consentita e, comunque, non inferiore a mt.5. È consentita la costruzione a confine, ove ammessa dallo strumento urbanistico. Le prescrizioni in materia di distanza minima dai confini non si applicano alle porzioni completamente interrate degli edifici e quindi a condizione che le medesime non fuoriescano dalla quota dell'area circostante l'edificio a sistemazione avvenuta. 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 Codice Civile e con edificazione in aderenza al medesimo ai sensi dell'art.877 Codice Civile).

TITOLO IV – CARATTERI COSTRUTTIVI E COMPOSITIVI DELL'EDIFICIO

ART. 15 – TIPI EDILIZI

1. Per tipo edilizio si intende lo schema del fabbricato ovvero il numero dei piani, le modalità aggregative ed il sistema distributivo principale, che ne caratterizzano la destinazione. Si distinguono nello specifico le seguenti tipologie edilizie:

- Casa isolata, ovvero singola unità edilizia isolata nel lotto, composta da una o più unità immobiliari con accessi e sistemi distributivi comuni.
- Casa a schiera, ovvero edificio composto da tre o più unità edilizie edificate in adiacenza, (con due muri in comune) con accessi e sistemi distributivi indipendenti.
- Edifici in linea, ovvero aggregazioni lineari composte da più unità immobiliari con accessi e sistemi distributivi comuni (scale, ascensori, ballatoi).
- Edifici a corte, ovvero aggregazioni di più unità immobiliari attorno ad uno spazio aperto e con accessi e sistemi distributivi comuni (scale, ascensori, ballatoi).
- Edifici a torre, ovvero aggregazioni di più unità immobiliari su più piani, disposte principalmente in altezza, con accessi e sistemi distributivi comuni (scale, ascensori, ballatoi).

ART. 16 – LE COPERTURE

1. Le coperture devono essere considerate elemento architettonico di conclusione dell'intero edificio e pertanto la loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni di progetto ed avere anche essa una qualità estetica.



2. Le coperture possono essere realizzate a falde inclinate raccordate al colmo, nelle tradizionali forme a capanna e/o a padiglione, con pendenze variabili e sporti di gronda non superiori a cm 150,00.
3. È possibile realizzare coperture piane, in questo caso è consigliata la realizzazione di tetti verdi capaci di limitare le rientrate di calore durante il periodo estivo e le dispersioni durante l'inverno.
4. Su tutte le coperture dei fabbricati, insistenti sul territorio comunale, si possono utilizzare tegole in laterizio color cotto naturale, di tipo invecchiato o di recupero.
5. Potranno essere proposte anche coperture continue in lastre metalliche di tipo composto rame-zinco etc. oppure pre-verniciate prodotte anche per accogliere dispositivi fotovoltaici di tipo a celle, di tipo amorfo o film sottili.
6. Le coperture devono essere munite di canali di raccolta delle acque meteoriche e di pluviali che convogliano le stesse, attraverso pozzetti sifonati, nella rete fognante così come previsto all'art.91.

ART. 17 – INVOLUCRO ESTERNO DELL'EDIFICIO

1. Nei nuovi edifici, nelle ricostruzioni e nelle ristrutturazioni potranno essere utilizzati, anche in forma mista i materiali della tradizione edilizia locale come: pietra, mattoni a faccia vista, pietra e mattoni o intonaco e tinteggiato con tinte compatibili con il paesaggio locale.
2. Inoltre sia negli edifici residenziali e in quelli produttivi potranno essere utilizzati materiali e componenti innovativi, funzionali anche ad un migliore rapporto dell'involucro con il soleggiamento e l'illuminazione naturale, quali: frangisole, schermature diaframmate, cappotti termici, pannellature verticali con capacità di produzione termica e/o fotovoltaica, etc.

ART. 18 – PERTINENZE

“Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà.”

1. Al fine di fornire un quadro di riferimento sulle pertinenze, sono stati predisposti gli articoli che seguono al fine di descrivere una serie di interventi edilizi di modesta entità, finalizzati alla realizzazione di manufatti riconducibili al concetto di “pertinenza”, quali piccole strutture attrezzate per la cura dei giardini e degli orti, per la custodia dei cani e per la fruizione degli spazi aperti delle abitazioni. Tali manufatti sono esclusi dal concetto di “nuova costruzione”, di cui all'art. 3, comma 6) del D.P.R. 380/2001 (Testo unico dell'edilizia), quando rispettano le limitazioni e prescrizioni di seguito specificate per ogni singola tipologia e quando, nel caso di manufatti pertinenziali di edifici esistenti, il relativo volume è comunque inferiore al 20% di quello del fabbricato principale o della porzione di fabbricato di cui il manufatto va a costituire pertinenza.
2. Si definiscono opere pertinenziali i manufatti che, pur avendo una propria individualità ed



autonomia sono posti in durevole ed esclusivo rapporto di proprietà, di subordinazione funzionale o ornamentale, con uno o più edifici principali di cui fanno parte e sono caratterizzati:

- dalla oggettiva strumentalità;
- dalla limitata dimensione;
- dalla univoca destinazione d'uso;
- dalla collocazione in aderenza o ~~a distanza non superiore a~~ in un raggio non superiore a m. ~~30,00~~ 300,00 dall'edificio principale o ricadenti, comunque, all'interno del lotto in zone B, C, D CE (Comparti Edificatori) e fatte salve distanze superiori rese obbligatorie da norme di sicurezza o igienico sanitarie o qualora si tratti di opere di recinzione o di muri di sostegno;
- dal rapporto di proprietà o di altro titolo equipollente.

3. Ai sensi dell'art. 3, comma .6) del D.P.R. 380/2001, il volume complessivo dei manufatti pertinenziali con consistenza volumetrica, di cui al presente articolo, deve essere inferiore al 20% della cubatura del fabbricato principale di cui vanno a costituire pertinenza;

4. La pertinenza deve essere priva di autonomo accesso dalla via pubblica e insuscettibile di produrre un proprio reddito senza subire modificazioni fisiche.

5. Debbono pertanto ritenersi pertinenze quelle opere che per la loro strutturale connessione con l'opera principale siano prive di valore venale ed autonomo.

6. La pertinenza non costituisce parte accessoria di un edificio in quanto non si configura come elemento fisico, strutturale e funzionale integrativo dell'organismo originario e non separabile da questo.

7. La realizzazione di opere pertinenziali non essendo considerate "costruzione", possono pertanto essere realizzati, previa presentazione al Comune di S.C.I.A., così come regolamentata dagli artt. 22 e 23 del citato DPR 380/2001 ss. mm. ii.

8. I soggetti abilitati a presentare la richiesta sono quelli indicati dalle vigenti disposizioni di legge.

9. I manufatti ricadenti nelle zone sottoposte a vincolo paesistico-ambientale e/o architettonico sono comunque assoggettati alle specifiche disposizioni normative, autorizzative e procedurali in queste vigenti.

10. Le opere pertinenziali ricadenti su lotti condominiali dovranno essere uniformi per tipologia e caratteristiche costruttive. Pertanto l'istanza dovrà essere prodotta dall'amministratore del condominio corredata da dichiarazione autenticata con evidenze oggettive (Raccomandata A.R., Verbali di condominio, pec etc.) di aver portato a conoscenza i condomini della nuova realizzazione, nonché della presente norma.

11. Le opere pertinenziali ricadenti su aree esclusive anche facenti parte di fabbricati condominiali,



vengono richieste dall'avente titolo e possono essere edificate con il limite di cui ai seguenti articoli riferito alla unità immobiliare alla quale il nuovo intervento viene annesso.

12. Nel caso di fabbricati condominiali, onde consentire l'uniformità degli interventi, le richieste successive alla prima dovranno uniformarsi per tipologia e caratteristiche costruttive a quelle già autorizzate.

13. Sono sempre fatti salvi i diritti di terzi.

14. Dovranno comunque essere rispettate le norme del Codice Civile, del Regolamento di Polizia Urbana, Rurale, Igiene, Sanità' Pubblica e Veterinaria, di vincoli specifici e delle normative sovraordinate alle disposizioni comunali, nonché del Codice della Strada o norme sulle distanze stradali previste dalle Norme Tecniche di Attuazione del PUC.

ART. 19 – BALCONE

“Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni”.

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

Se l'aggetto è superiore a mt. 1,50 la distanza dai confini viene misurata dal filo del balcone eccedente mt 1,50 e la superficie eccedente viene computata ai fini della superficie coperta.

ART. 20 – LOGGIA

“Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni”.

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

ART. 21 – BALLATOIO

“Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto”.

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



ART. 22 – PENSILINA

~~“Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno”.~~

~~1. La pensilina è una struttura in aggetto, permanente o provvisoria, ancorata alla facciata dell'edificio, adibita alla protezione dal soleggiamento, dalle piogge e dal vento, di finestre, porte, finestre o di porte.~~

È definita pensilina l'elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio, privo di montanti verticali di sostegno, realizzato con struttura in elementi di lega metallica o legno e con copertura in vetro, pietra, cotto, che si uniformi per tipologia, materiali e colori al contesto circostante e sia rimovibile senza opere di demolizione.

Le pensiline sono ammesse alle seguenti condizioni dimensionali:

- a) Unità a destinazione residenziale
 - aggetto massimo consentito: m 2,00;
 - estensione lineare massima pari al 30% del perimetro del fabbricato.
- b) Unità a destinazione commerciale e direzionale
 - aggetto massimo consentito: m 2,50;
 - estensione lineare massima pari al 50% del perimetro del fabbricato.
- c) Unità ed edifici a destinazione produttiva e artigianale;
 - aggetto massimo consentito: m 3,50;
 - estensione lineare massima pari al 80% del perimetro del fabbricato.

Le pensiline, così come definite, non concorrono al calcolo delle distanze dai confini e dai fabbricati, né al calcolo della volumetria e della superficie utile, purché prive di chiusure laterali e di elementi idonei a determinare la formazione di volume edilizio.

Le presenti disposizioni non si applicano ai fabbricati ricadenti in zona PIP, per i quali si rimanda alle specifiche norme del relativo Piano Attuativo.

Tali disposizioni escludono i fabbricati che rientrano in zona PIP, in quanto occorre integrare le norme relative al Piano Attuativo.

Sono altresì ammesse pensiline fotovoltaiche costituite da strutture leggere in metallo o legno, dotate di copertura costituita esclusivamente da pannelli fotovoltaici, finalizzate alla produzione di energia da fonti rinnovabili, anche a servizio di parcheggi, posti auto e aree pertinenziali degli edifici.

Le stesse possono essere realizzate sia in aderenza ai fabbricati sia come strutture autonome pertinenziali, purché prive di tamponamenti laterali continui idonei a determinare la formazione di volume edilizio.



Le pensiline fotovoltaiche devono uniformarsi per tipologia, materiali, colori e caratteristiche architettoniche al contesto edilizio circostante e risultare coerenti con i caratteri compositivi dell'immobile principale.

Le pensiline fotovoltaiche:

- non concorrono al calcolo della volumetria e della superficie utile, purché aperte almeno su tre lati e prive di chiusure perimetrali stabili;
- non concorrono al calcolo delle distanze dai confini e dai fabbricati nei limiti previsti per le pensiline ordinarie;
- possono essere destinate alla copertura di parcheggi pertinenziali, aree di sosta e posti auto privati;
- possono ospitare impianti e componenti tecnologici funzionali alla produzione, conversione, accumulo e gestione dell'energia elettrica;
- devono garantire caratteristiche di reversibilità e rimovibilità senza opere di demolizione sostanziale.

Per le pensiline fotovoltaiche a servizio di attività produttive, commerciali o parcheggi pertinenziali di uso collettivo, è consentita la realizzazione anche oltre i limiti di estensione lineare previsti per le pensiline ordinarie, purché non venga determinata nuova volumetria edilizia.

Restano ferme le disposizioni del D.lgs. 199/2021 e ss.mm.ii., nonché eventuali limitazioni derivanti da vincoli paesaggistici, ambientali o storico-artistici.

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, le pensiline fotovoltaiche destinate alla copertura di posti auto pertinenziali sono ammesse nei seguenti limiti:

- per le unità immobiliari a destinazione residenziale è consentita la realizzazione di pensiline fotovoltaiche a copertura di un numero massimo di **due posti auto per ciascuna unità immobiliare**;
- per le attività produttive, artigianali, commerciali e direzionali è consentita la realizzazione di pensiline fotovoltaiche a copertura di un numero massimo di posti auto pari a **un posto auto per ogni addetto regolarmente impiegato nell'attività**, risultante dalla documentazione aziendale prodotta in sede di titolo abilitativo.

La superficie coperta dalle pensiline fotovoltaiche disciplinate dal presente articolo **non costituisce superficie coperta ai fini urbanistico-edilizi**, non concorre alla determinazione dell'indice di copertura, della superficie utile, della superficie accessoria e della volumetria, purché le strutture siano aperte almeno su tre lati, prive di tamponamenti perimetrali stabili e non idonee alla formazione di volume edilizio.



Resta ferma la necessità di rispettare le norme in materia di sicurezza, accessibilità, tutela paesaggistica, ambientale e ogni altra disposizione sovraordinata applicabile.

Le pensiline fotovoltaiche possono essere realizzate a dimostrazione del rispetto di tutti i vincoli urbanistici mediante perizia tecnica asseverata.

ART. 23 – PORTICO/PORTICATO

Portico/Porticato: "Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio".

1. Il portico è lo spazio coperto, antistante l'ingresso dell'edificio, aperto almeno sul lato più lungo, di uso pubblico o privato, poggiante su colonne (pilastri e simili) e interconnesso con le sistemazioni esterne e con la strada.
2. I porticati, siano essi di uso esclusivo da parte di privati o assoggettati a servitù di pubblico passaggio, devono avere larghezza pari a m. 1.50 - 2.50, ed altezza non inferiore a m. 3.00 ed aggetto oltre il pilastro di max. 30 cm.

ART. 24 – TERRAZZA

"Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni".

1. Per terrazza si intende una superficie utile accessoria, scoperta e fruibile, posta a copertura di ambienti sottostanti o posta a livello, accessibile da vani abitabili o da vani facenti parte di unità collegate e/o pertinenze delle stesse.
2. La terrazza è destinata a coprire le verticali di edifici, o parti di essi, sottostanti, a dare un affaccio alla proprietà cui è collegata e della quale costituisce una proiezione verso l'esterno.

ART. 25 – TETTOIA

"Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali".

1. La tettoia è una struttura intelaiata poggiante su pilastri, coperta con struttura rigida e aperta su due o più lati ed eventualmente ancorata ai muri del manufatto. Le tettoie, aumentano lo spazio vivibile all'esterno dell'edificio, ma non costituiscono volume.
2. Tali manufatti, da realizzare in struttura smontabile leggera, oltre al rispetto delle norme del Codice Civile, igienico-sanitarie vigenti, del Codice della Strada, di vincoli specifici e delle normative sovraordinate alle disposizioni comunali, devono attenersi alle seguenti prescrizioni:
 - è consentita la installazione di una tettoia per ogni unità immobiliare abitativa;



- altezza max esterna = ml ~~2,70~~ 3,00 (media aritmetica delle altezze per le coperture inclinate) se a servizio di unità immobiliari a destinazione residenziale, ml 5,00 se a servizio di unità immobiliari a destinazione non residenziale;
- superficie coperta max = 20% della superficie coperta della singola unità e comunque non superiore a mq 30,00 se a servizio di unità immobiliari a destinazione residenziale, 30% della superficie coperta delle singole unità e comunque non superiore a 200 mq se a servizio di unità immobiliari a destinazione non residenziale; è ammessa la sporgenza massima di 20 cm per lato in eccedenza rispetto alla superficie coperta consentita;
- 3. la struttura non può essere tamponata; può essere invece coperta con materiali leggeri di facile smontaggio;
- 4. la struttura può inoltre essere coperta con pannelli solari, sia per impianti termici che fotovoltaici, disposti in aderenza ai montanti di copertura (modo retrofit), o integrati in essi (modo strutturale).

ART. 26 – VERANDA

“Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili”.

1. La veranda è una struttura chiusa, temporanea e non, che costituisce un aumento della volumetria dell'edificio oltre che una modifica della sua sagoma. Le verande, realizzabili su balconi, terrazze, attici e giardini, sono caratterizzate da profili sottili e ampie superfici vetrate che all'occorrenza si aprono tramite finestre, assicurando un miglior confort termico.

ART. 27 – PERGOLATO – PERGOTENDA E PERGOLA BIOCLIMATICA

1. Il pergolato ~~è un'impalcatura, generalmente a sostegno di piante rampicanti, impiegata per adornare e ombreggiare giardini o terrazze. Il pergolato può essere addossato all'edificio o a sé stante e a seconda della tipologia di copertura può essere con frangisole o con telo retrattile (pergotenda). Può essere assimilato ad una sorta di tettoia, ma senza copertura fissa, poiché risulta aperto su tutti i lati, sia lateralmente che nella parte superiore. Il pergolato non prevede delle fondazioni, anche se è possibile ancorare la struttura al pavimento~~ è una struttura leggera, realizzata in legno, acciaio o altri materiali idonei, costituita da pilastri e travi, ancorata al suolo o all'edificio mediante sistemi che non ne alterino la natura di opera accessoria. Esso può essere addossato all'edificio principale oppure realizzato come struttura autonoma. Il pergolato è privo di una copertura rigida e permanente; può essere dotato esclusivamente di elementi frangisole, vegetazione rampicante, teli retrattili o altri sistemi di schermatura mobili e facilmente amovibili, destinati alla protezione dal sole e dagli agenti atmosferici. È consentita la realizzazione del pergolato in aderenza al confine su un solo lato, fatti salvi i diritti dei terzi e le disposizioni del Codice Civile.



Si definisce pergotenda il manufatto costituito da una struttura leggera di sostegno e da un sistema di copertura retrattile in telo, privo di autonomia funzionale rispetto all'immobile cui accede e destinato esclusivamente a migliorare la fruibilità degli spazi esterni, quali terrazzi, balconi, cortili e giardini, mediante la protezione dal sole e dagli agenti atmosferici.

La pergola bioclimatica è una particolare tipologia di pergolato caratterizzata da una copertura costituita da lamelle frangisole orientabili, manualmente o automaticamente, idonee a regolare l'irraggiamento solare, la ventilazione naturale e la protezione dagli agenti atmosferici, senza comportare la creazione di un nuovo volume edilizio.

ART. 28 – CORTILI

1. Nelle nuove costruzioni, i cortili interni, intendendosi per tali anche gli spazi limitati da tre sole pareti, qualora ciascuna delle pareti antistanti sia di lunghezza superiore a m. 5,00 devono essere dimensionati in modo che la luce libera, davanti ad ogni finestra, misurata sulla normale di essa, non può inferiore a m. 10,00.
2. Agli effetti di quanto sopra la misura della luce libera deve essere al netto delle proiezioni orizzontali dei ballatoi, balconi e di qualsiasi altra sporgenza posta all'interno del cortile stesso.
3. I cortili, come pure le aree libere interposte tra i fabbricati, non sistemati a giardino privato, devono essere pavimentati e provvisti di apposite fognature per lo scarico delle acque meteoriche.

ART. 29 – CHIOSTRINE

- ~~1.-La costruzione di chiostrine, intendendosi per tali spazi interni aperti in alto per l'intera superficie, può essere ammessa esclusivamente se necessaria alla diretta illuminazione e ventilazione di servizi igienici, scale, corridoi di disimpegno.~~
- ~~2.-E' vietato in ogni caso l'affaccio, l'illuminazione e la ventilazione di ambienti di abitazione sulle chiostrine.~~
- ~~3.-Le chiostrine non possono avere lati inferiori a m. 4,00.~~
- ~~4.-Devono essere di facile e permanente comunicazione con l'esterno nella parte bassa ed essere accessibili per la pulizia e con adeguata ventilazione naturale dall'esterno.~~
- ~~5.-Nelle chiostrine non è ammessa alcuna sporgenza.~~
- ~~6.-Le chiostrine, come pure le aree libere interposte tra i fabbricati, non sistemati a giardino privato, devono essere pavimentati e provvisti di apposite fognature per lo scarico delle acque meteoriche.~~
1. Per chiostrina si intende uno spazio scoperto interno al fabbricato, delimitato su almeno tre lati da pareti dell'edificio ed aperto superiormente per l'intera sua estensione, destinato esclusivamente a garantire l'illuminazione e la ventilazione naturale di locali accessori.
7. La realizzazione di chiostrine è ammessa esclusivamente quando necessaria ad assicurare



l'illuminazione e la ventilazione naturale di servizi igienici, vani scala, corridoi, disimpegni ed altri locali accessori non destinati alla permanenza continuativa di persone.

8. È vietato in ogni caso l'affaccio, nonché l'illuminazione e la ventilazione diretta attraverso le chiostrine di locali destinati ad uso abitativo, soggiorni, camere da letto, cucine o altri ambienti principali.

9. Le chiostrine devono avere dimensioni tali da garantire adeguate condizioni di illuminazione, aerazione e manutenzione e comunque non possono presentare lati inferiori a m 4,00.

10. Le chiostrine devono essere permanentemente aerate mediante comunicazione diretta con l'esterno nella parte inferiore, nonché essere accessibili ai fini della manutenzione, dell'ispezione e della pulizia.

11. Nelle chiostrine non sono consentiti balconi, pensiline, tettoie, volumi tecnici, impianti, sporgenze o qualsiasi altra opera che possa ridurre la sezione libera di aerazione e illuminazione, fatti salvi gli elementi strettamente necessari per il convogliamento delle acque meteoriche e degli impianti tecnologici.

12. Il fondo delle chiostrine deve essere adeguatamente pavimentato con materiali drenanti o impermeabili secondo le esigenze progettuali e dotato di idoneo sistema di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche, nel rispetto della normativa vigente.

ART. 30 – RECINZIONI

1. Nelle aree urbanizzate o di nuova urbanizzazione, edificate o non edificate, quando sono a confine con il suolo pubblico o comunque aperte al pubblico transito, **le proprietà** devono essere recintate, sistemate e mantenute **possibilmente** a verde.

2. In tutte le zone definite dal PUC le opere di recinzione che prospettano lungo le strade e gli spazi pubblici **sono dovranno essere** adeguatamente arretrate rispetto a strade esistenti o alla viabilità di piano, tenuto conto delle fasce di rispetto previste dalle norme vigenti, dai regolamenti e dalle norme tecniche di attuazione e, comunque, l'arretramento deve essere minimo **1,50 mt se** prospicienti strade comunali e/o aree pubbliche.

Le aree interessate dagli arretramenti e ricadenti nelle fasce di rispetto devono essere sistemate e urbanizzate a cura e spese del soggetto attuatore, mediante pavimentazioni, opere di finitura ed eventuali sottoservizi coerenti con le caratteristiche dello spazio pubblico e idonei all'uso pubblico, secondo le prescrizioni impartite dall'ufficio tecnico comunale.

~~3. In zona urbana le recinzioni possono avere altezze variabili in funzione della tipologia, dell'uso e del grado di sicurezza o di riservatezza da raggiungere, comunque non superiori a 3,00 m. Le recinzioni su spazi e strade pubbliche non possono invece superare un'altezza massima di 2,50 m~~



~~dal piano dell'area pubblica. Per gli interventi nei centri storici o, comunque, in edifici che rivestano interesse storico o ambientale, è consentita la conservazione o la realizzazione di recinzioni di altezza maggiore in relazione alle necessità di tutela storico-ambientale.~~

3. Le recinzioni possono avere altezze variabili in funzione della tipologia, della destinazione d'uso dell'area da delimitare e del grado di sicurezza, protezione o riservatezza da conseguire, fermo restando che l'altezza complessiva non può in ogni caso superare m 3,00.

Le recinzioni prospicienti strade private, anche se gravate da uso pubblico, possono essere realizzate anche con caratteristiche completamente oscuranti, nel rispetto dell'altezza massima consentita.

Le recinzioni prospicienti strade pubbliche devono invece garantire un adeguato livello di permeabilità visiva e non possono superare l'altezza complessiva di m 2,50, di cui:

- m 1,00 al massimo costituiti da muro pieno o altro elemento opaco;
- m 1,50 al massimo costituiti da elementi soprastanti non oscuranti, quali ringhiere, cancellate, grigliati o analoghe strutture che assicurino la permeabilità visiva.

4. In ogni caso, ai fini del calcolo dell'altezza delle recinzioni, non si considera la porzione interrata del muro, né quella avente funzione di contenimento del terreno fino alla quota della strada di accesso principale.

5. Nella costruzione e nel rifacimento di recinzioni di pertinenza di edifici esistenti si dovrà, in primo luogo, tenere conto, per allineamento e per caratteristiche tipologiche e costruttive, delle recinzioni immediatamente adiacenti e prospicienti, nonché della tipologia prevalente di quelle insistenti sulla stessa via; la recinzione dovrà, comunque relazionarsi alle caratteristiche tipologiche, storiche e di finitura del fabbricato di cui costituisce pertinenza.

6. Nei tratti di recinzione in prossimità di curve o intersezioni della rete viaria la vegetazione deve essere mantenuta rada, in modo tale da non impedire le visuali attraverso le parti trasparenti. In ogni caso recinzioni o vegetazione devono essere arretrate in maniera tale da garantire i triangoli di visibilità previsti dal Codice della Strada.

7. Soluzioni progettuali in deroga alle presenti norme sono ammesse se adeguatamente motivate, previo assenso degli Uffici comunali competenti.

8. Nel caso in cui si realizzino muri di cinta dovrà essere garantito il libero deflusso delle acque meteoriche, ponendo attenzione a non ostruire canalette di scolo esistenti e a non far recapitare i flussi idrici nelle strade ma verso gli esistenti corpi idrici ricettori. Detto riguardo dovrà essere osservato anche nei cantieri e per la realizzazione delle opere di urbanizzazione funzionali ai nuovi insediamenti edilizi.



ART. 31 – PICCOLE SERRE DA GIARDINO

Fermo restando il limite volumetrico di cui dell'articolo precedente, sono da considerarsi pertinenze, i piccoli manufatti amovibili al servizio di fabbricati e delle aree verdi e/o cortilive, quali piccole serre di ferro e vetro, in struttura leggera ed opere assimilabili, con le seguenti limitazioni:

- superficie coperta max= ~~42~~ 20 mq
- altezza max esterna= m ~~2,90~~ 3,20.

L'installazione di tali manufatti dovrà avvenire preferibilmente nel retro degli immobili. **Per le serre a strutture fisse per floricoltura e orticoltura intensive di tipo aziendale, si potranno realizzare impianti così come disciplinato dalla L.R. 06/12/2013 n° 8.**

ART. 32- GAZEBO

1. Fermo restando il limite volumetrico di cui al comma 2 dell'art.18 del presente regolamento, sono da considerarsi pertinenze i gazebo posti in maniera isolata nel giardino delle abitazioni

2. Tali manufatti in struttura leggera devono attenersi alle seguenti prescrizioni:

- a) h. max esterna = m 2,60;
- b) superficie coperta max = mq. 15,00;
- c) la struttura deve essere costituita da montanti e travi (in legno o metallo) a formare intelaiature idonee a creare ornamento, riparo, ombra e come tali sono costituite da elementi leggeri fra loro assemblati in modo da costituire un insieme di modeste dimensioni e rimovibili previo smontaggio e non per demolizione.
- d) la struttura non può essere tamponata, è consentita la messa in opera di griglie decorative di sostegno per piante rampicanti; può essere invece coperta con materiali leggeri di facile smontaggio, adeguati alla qualità dei manufatti (canniccio, piante rampicanti, teli, legno, tegola canadese, rame, manto di copertura in semplice laterizio, etc.);
- e) la struttura dovrà avere forma regolare;
- f) la struttura può inoltre essere coperta con pannelli solari, sia per impianti termici che fotovoltaici, disposti in aderenza ai montanti di copertura (modo retrofit), o integrati in essi (modo strutturale).

ART. 33 – CASETTE RICOVERO ATTREZZI DA GIARDINO O RIPOSTIGLI

1. Sono da considerarsi pertinenze le casette ricovero attrezzi da giardino o ripostigli (annesso all'abitazione) in struttura leggera (legno o metallo) e rimovibili previo smontaggio e non per demolizione.

2. Dovranno comunque essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- H max in gronda = m. 2,40;



- superficie coperta massima = mq. ~~45,00~~ 20,00;
- la struttura non può avere funzione di ricovero autovetture;
- la struttura dovrà essere installata possibilmente sul retro degli immobili;
- la tamponatura esterna dovrà essere in legno o metallo;
- la copertura dovrà essere a capanna con pendenza delle falde max 40% e dovrà essere di legno, metallo e/o pietra naturale e/o tegole in cotto ~~ed effettuata con tegola canadese, rame, manto di copertura in semplice laterizio, ect.~~

ART. 34 - PISCINE PERTINENZIALI

1. Sono da considerarsi pertinenze, la piscina che viene utilizzata esclusivamente dalla famiglia residente in un fabbricato (o più fabbricati) destinato ad abitazione e dai suoi ospiti, realizzata nel lotto di pertinenza o nelle aree libere che lo diverranno al termine dei lavori.
2. Per la costruzione della piscina pertinenziale non dovranno generalmente essere eseguiti rilevanti movimenti di terra e preferibilmente dovrà essere realizzata senza emergere dal piano di campagna del terreno circostante ~~fatte salve le condizioni in cui la presenza di falda superficiale ne impedisce la realizzazione.~~ L'opera terminata non dovrà creare un rilevante impatto visivo e pertanto non si dovranno realizzare generalmente eccessive opere in muratura di sostegno per la realizzazione della vasca, salvo che le stesse non siano comunque necessarie per la recinzione o sistemazione esterna della resede seguendo i confini di proprietà.
3. Le piscine potranno avere una dimensione massima di 70 mq per gli edifici monofamiliari e non superiore a 90 mq per edifici o complessi edilizi plurifamiliari.
4. Il colore del rivestimento della vasca di balneazione dovrà essere chiaro e tale da minimizzarne l'impatto anche per le viste dall'alto, e le parti dell'intorno pavimentato dovranno avere una larghezza massima 1,50m.
5. ~~L'approvvigionamento dell'acqua per la piscina dovrà avvenire in modo autonomo e non potrà essere comunque collegato al pubblico acquedotto.~~ L'approvvigionamento idrico della piscina dovrà avvenire nel rispetto della normativa vigente e del regolamento del servizio idrico integrato. È favorito l'utilizzo di fonti di approvvigionamento autonome, quali pozzi regolarmente autorizzati o sistemi di recupero delle acque meteoriche, ove consentiti dalla normativa vigente. L'utilizzo dell'acqua proveniente dal pubblico acquedotto è consentito esclusivamente nel rispetto delle disposizioni del gestore del servizio idrico e di eventuali ordinanze o provvedimenti limitativi emanati dall'autorità competente.
6. La piscina dovrà avere un adeguato sistema di smaltimento delle acque, sia per lo svuotamento periodico, sia per gli scarichi delle docce e del filtro e comunque nel rispetto della normativa vigente.
7. Le attrezzature di supporto alla piscina (spogliatoio, rimessa attrezzature), ~~potranno essere~~



realizzati anche esternamente al fabbricato principale ed in prossimità della piscina, e dovranno essere non murate e semplicemente fissate al suolo e pertanto facilmente smontabili. ~~dovranno essere realizzati all'interno del fabbricato principale, la doccia potrà essere realizzata all'aperto in prossimità della piscina, qualora non sia realizzata all'interno del fabbricato principale e per occultarla alla vista si potranno installare strutture provvisorie, non murate e semplicemente fissate al suolo e pertanto facilmente smontabili al termine della stagione nella quale si utilizza la piscina (primaverile-estivo), come ad esempio i e i grigliati in legno.~~

8. Gli impianti tecnici (alloggiamento impianti di filtrazione e clorazione), se non realizzati all'interno del fabbricato principale, potranno essere installati nella sede in prossimità della piscina in piccoli vani interrati o seminterrati, senza che escano fuori terra di un'altezza superiore a mt. 1,00.

9. Si potranno installare nell'area circostante e comunque entro la resede del fabbricato principale, i manufatti qualificabili come opere di arredo, allo scopo di disporre di aree coperte ed ombreggianti a servizio dell'utilizzo della piscina o per il ricovero delle attrezzature, tali attrezzature dovranno rispettare quanto stabilito dal presente regolamento.

10. Per la realizzazione delle piscine è sempre necessario ottenere un titolo abilitativo, che sia un Permesso di Costruire o una SCIA **alternativa al P.d.C.**, poiché costruzione di una piscina interrata rappresenta una modifica sostanziale della proprietà.

11. Nella realizzazione delle piscine **fuori terra** è necessario il rispetto delle distanze dai confini e/o dai fabbricati secondo il principio di prevenzione, secondo il quale chi costruisce per primo determina in concreto le distanze da osservare per le costruzioni sui fondi vicini, fermo restando le distanze imposte dalle NTA e dal Codice Civile.

12. Così come disposto dall'art. 840 del C.C, che la proprietà del suolo si estende al sottosuolo, con tutto ciò che vi si contiene, e il proprietario può fare qualsiasi escavazione od opera che non rechi danno al vicino. omissis, fermo restando che le opere realizzate nel sottosuolo, fatto salvo casi particolari, non comportano intercapedini (pericolose o dannose), nella realizzazione delle piscine interrate ovvero che non superano i 90 cm fuori terra (per la creazione di un parapetto di sicurezza) è necessario solamente il rispetto delle distanze dai confini imposte dal Codice Civile e, eventualmente, dalle NTA.

ART. 35 - DEHORS

Per "dehors" si intende l'insieme degli elementi mobili posti in modo funzionale ed armonico che costituisce, delimita ed arreda lo spazio per il ristoro all'aperto annesso ad un locale di pubblico esercizio di somministrazione insediato in sede fissa.

Per quanto concerne le caratteristiche e le modalità di attuazione di tale aree si fa riferimento al regolamento comunale il cui link [HTTPS://WWW.SERVIZISTRIANO.IT/KWEB/AT/STRIANO/5160-](https://www.servizistriano.it/kweb/at/striano/5160-)



REGOLAMENTI

ART. 36 – MANUFATTI PER IL RICOVERO DEI CANI

1. Sono da considerarsi pertinenze i manufatti per la detenzione di cani in struttura leggera in legno e rimovibili previo smontaggio e non per demolizione.
2. Dovranno comunque essere rispettate le seguenti prescrizioni:
 - a) H max in gronda = m. 2,40;
 - b) superficie coperta massima (fuori dai centri abitati) = mq. 20,00;
 - c) superficie coperta massima (dentro i centri abitati) = mq. 5,00;
 - d) la struttura può avere esclusivamente l'uso per il ricovero di animali;
 - e) la struttura dovrà essere installata possibilmente sul retro degli immobili;
 - f) la tamponatura esterna dovrà essere in legno;
 - g) la copertura dovrà essere a capanna con pendenza delle falde max 40% ed effettuata con tegola canadese, rame, manto di copertura in semplice laterizio, ect.

ART. 37 – TETTOIE AGRICOLE

1. Gli annessi agricoli totalmente aperti non costituiscono Superficie Utile Coperta qualora i medesimi siano realizzati con soli elementi verticali e relativa copertura con altezza compresa tra m. 5,00 e m. 6,50 la superficie coperta non potrà essere superiore a ~~40~~ 50 mq; tali manufatti debbono essere comunque giustificati dal piano aziendale in conformità al PUC.
2. Altre strutture aventi altri sistemi costruttivi o altezze diverse concorreranno al calcolo delle superfici utili coperte.

ART. 38 – STRUTTURE OMBREGGIANTE PER PARCHEGGI

1. È ammessa l'installazione di strutture ombreggianti per i parcheggi.
2. I manufatti dovranno avere struttura portante leggera (legno o metallo), anche come tensostruttura, la copertura potrà essere realizzata con teli in tessuto plastificato, con teli di materiale plastico, con cannuccia, rampicanti o similari.
3. I manufatti potranno coprire unicamente le parti di piazzale destinate alla sosta, e non le corsie di transito.
4. Nel rispetto delle suddette condizioni, l'ombreggiatura potrà essere estesa a tutta l'area destinata a parcheggio.

Ai fini dell'ombreggiamento possono essere utilizzati anche pannelli per la produzione di energia termica e/o elettrica.

ART. 39 – MANUFATTI DI INTERESSE SOCIALE, DIDATTICO E DI INTERESSE GENERALE

1. Sono considerate pertinenze i manufatti da utilizzare per finalità pubbliche o di pubblico interesse da parte di soggetti pubblici o che esercitano una funzione di interesse sociale, didattico, etc.
2. La finalità di interesse generale deve essere dimostrata con apposita documentazione da parte



del soggetto richiedente ed essere autorizzata con specifica decisione della Giunta Comunale.

3. Questi manufatti devono essere installati per un periodo di tempo determinato, in ragione della funzione che devono assolvere.

4. Alla scadenza del periodo predeterminato devono essere rimossi e l'area di sedime deve essere restituita alla sua originaria destinazione.

5. I manufatti devono avere dimensioni strettamente necessarie per l'uso cui sono destinati.

ART. 40 – CANNE FUMARIE

1. Le canne fumarie sono elementi costruttivi preposti al convogliamento dei fumi derivanti da una combustione dall'interno di un locale o camera di combustione verso l'esterno.

L'installazione di canne fumarie interessa diversi aspetti:

- problematiche di tipo amministrativo (titolo edilizio abilitativo occorrente);
- problematiche di tipo ambientale ed igienico – sanitarie;
- rapporti di vicinato. (artt. 844-890 Codice civile - D.P.R. 1391/1970)

2. Le canne fumarie devono ritenersi ordinariamente volumi tecnici e, quindi, opere prive di autonoma rilevanza urbanistico - funzionale, ~~per~~ la cui realizzazione ~~non è necessario il permesso di costruire~~, è ordinariamente soggetta a Segnalazione Certificata di Inizio Attività, a meno che non si tratti di opere di palese evidenza rispetto alla costruzione ed alla sagoma dell'immobile che riconduco tale intervento nell'ambito delle opere di ristrutturazione edilizia di cui all'art.3, comma 1, lettera d) del D.P.R. 380/2001.

3. L'intervento di mera sostituzione di una canna fumaria con le stesse dimensioni e identica localizzazione rispetto alla precedente, va considerato di manutenzione straordinaria, ai sensi dell'art.3, comma 1 lettera b) del D.P.R. 380/2001 soggetto, quindi, a SCIA. In taluni casi, avuto riguardo all'entità minima dell'intervento, si può rientrare nel campo di applicazione di cui all'art.3, comma 1, lettera a), del D.P.R.380/2001, secondo cui sono interventi di manutenzione ordinaria gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

4. Ai fini igienico – sanitari è necessario stabilire l'altezza della canna fumaria e, in particolare, le bocche dei camini devono risultare più alte almeno di un metro rispetto al colmo dei tetti, ai parapetti ed a qualunque altro ostacolo o struttura distante meno di 10 metri (art.6 comma 15 D.P.R. 1391/1970). Le bocche dei camini situati a distanza compresa fra 10 e 50 metri da aperture di locali abitati devono essere a quota non inferiore a quella del filo superiore dell'apertura più alta, salvo



deroghe particolari considerate nei regolamenti comunali di igiene, che i comuni potranno concedere ad istanza degli interessati, su conforme parere del competente organo preposto contro l'inquinamento atmosferico. In ogni caso, dovrà essere rispettata la norma che i camini possano sboccare ad altezza non inferiore a quella del filo superiore dell'apertura più alta, diminuita di 1 metro per ogni metro di distanza orizzontale eccedente i 10 metri. (art. 6 comma 17 D.P.R. 1391/1970).

ART. 40.BIS – ACCESSI E PASSI CARRABILI.

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

Nella realizzazione delle uscite dei passi carrabili verso il suolo pubblico, dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti necessari a garantire una buona visibilità privilegiando soluzioni geometriche rispetto all'installazione di specchi parabolici, il cui utilizzo dovrà ritenersi eccezionale e limitato ai soli casi in cui non siano tecnicamente praticabili diverse soluzioni.

Nelle nuove costruzioni la larghezza del passo carrabile non deve essere inferiore a metri 3,00.

Nei nuovi insediamenti produttivi deve essere in ogni caso garantita, ed idoneamente dimostrata in sede progettuale, la capacità di passaggio dei mezzi pesanti preposti al servizio della produzione.

Gli accessi carrabili esistenti possono essere conservati nello stato in cui si trovano ed in caso di loro modifica, gli stessi dovranno essere adeguati alla presente norma.

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

Qualora siano presenti fossi, cunette o canali di scolo lungo la sede stradale, l'accesso dovrà essere realizzato mediante idonei ponticelli o manufatti autorizzati dall'Ente competente, garantendo il mantenimento o il miglioramento della capacità idraulica del corso d'acqua e senza alterare le caratteristiche della sede stradale.

Lo scolo delle acque meteoriche deve essere opportunamente convogliato nelle fognature o nei fossi stradali per evitare che defluisca sul piano viabile.

ART. 40.TER – CARTELLO DI CANTIERE

1. Obbligo e Funzione: In ogni cantiere edile, fin dall'inizio dei lavori e per tutta la loro durata, è obbligatoria l'esposizione in luogo ben visibile al pubblico di un cartello di cantiere. Tale cartello ha funzione informativa e di trasparenza, fornendo dati essenziali sull'intervento e sui soggetti coinvolti,



garantendo al contempo la sicurezza e la regolarità delle operazioni.

2. Caratteristiche del Cartello: Il cartello deve essere realizzato in materiale resistente agli agenti atmosferici e di dimensioni adeguate a garantirne la leggibilità anche a distanza. Si consiglia l'uso di materiali durevoli come alluminio, polycarbonato o PVC rigido. Le dimensioni minime del cartello non devono essere inferiori a 100 cm di base per 70 cm di altezza. Dimensioni maggiori possono essere richieste per cantieri di particolare rilevanza o in base a specifiche esigenze di visibilità.

3. Contenuto Obbligatorio: il cartello deve riportare in modo chiaro e leggibile le seguenti informazioni:

- Denominazione del Comune.
- Estremi del Permesso di Costruire (o SCIA/CILA): numero, data di rilascio e tipo di pratica edilizia.
- Indirizzo dell'intervento.
- Tipologia dei lavori: descrizione sintetica e chiara dell'intervento (es. ""nuova costruzione"", ""ristrutturazione edilizia"", ""manutenzione straordinaria"", ""demolizione"", ecc.).
- Committente: nome, cognome o ragione sociale e codice fiscale/partita IVA.
- Progettista/i: nome, cognome, titolo professionale e numero di iscrizione all'albo.
- Direttore dei Lavori: nome, cognome, titolo professionale e numero di iscrizione all'albo.
- Coordinatore per la Sicurezza in fase di Progettazione ed Esecuzione (se previsto): nome, cognome, titolo professionale e numero di iscrizione all'albo.
- Impresa Esecutrice/i: ragione sociale, sede legale, codice fiscale/partita IVA e numero di iscrizione alla Camera di Commercio. In caso di subappalto, devono essere indicati anche i dati dell'impresa subappaltatrice.
- Data di inizio e presumibile data di fine dei lavori.
- Aggiornamento: In caso di variazioni dei soggetti o delle informazioni indicate, il cartello deve essere tempestivamente aggiornato.

4. Posizionamento: il cartello deve essere posizionato all'ingresso del cantiere o in un punto immediatamente accessibile e visibile dalla pubblica via, in modo che sia facilmente leggibile senza ostacolare la viabilità pedonale o veicolare. Deve essere mantenuto in buono stato di conservazione e leggibilità per tutta la durata dei lavori.

5. Sanzioni: la mancata esposizione del cartello, la sua non conformità alle caratteristiche dimensionali o di contenuto di cui al comma 2, o la sua non leggibilità, comportano l'applicazione di una sanzione amministrativa pecuniaria di € 250. La mancata o incompleta indicazione dei soggetti responsabili (Committente, Progettista, Direttore dei Lavori, Impresa Esecutrice) o degli estremi del titolo abilitativo, al fine di occultare informazioni essenziali sull'intervento o sui soggetti coinvolti, comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa pecuniaria di €1.000, fermo restando



l'obbligo di regolarizzazione entro un termine perentorio stabilito dall'Ufficio Tecnico comunale.

6. Reiterazione delle violazioni: in caso di reiterazione delle violazioni, le sanzioni di cui ai punti precedenti possono essere raddoppiate.

7. Interruzione dei lavori: in presenza di violazioni gravi o reiterate, l'Ufficio Tecnico comunale ha facoltà di disporre la sospensione dei lavori fino alla regolarizzazione della situazione e al pagamento delle sanzioni dovute.

8. Procedure: le sanzioni sono irrogate dal Responsabile del Servizio competente, previa contestazione dell'illecito e assegnazione di un termine per la presentazione di eventuali controdeduzioni. Il mancato pagamento della sanzione nei termini previsti comporta l'attivazione delle procedure di recupero coattivo.

9. Deroghe: eventuali deroghe alle presenti disposizioni, motivate da particolari esigenze di cantiere o di contesto, devono essere preventivamente richieste e autorizzate dall'Ufficio Tecnico comunale."

ART. 40. QUATER – VARIAZIONI ESSENZIALI

Il presente articolo ha l'obiettivo di individuare le variazioni essenziali, ulteriori rispetto a quelle già definite dall'art. 32 del D.P.R. 380/2001, nelle more dell'adozione di specifici chiarimenti e disposizioni regionali.

Costituiscono variazioni essenziali:

- mutamento d'uso: il cambiamento della destinazione d'uso dell'edificio, o di una sua parte, qualora interessi una superficie pari ad almeno il 50% della superficie utile;
- aumento di cubatura o superficie:
 1. l'incremento della cubatura rispetto al progetto approvato:
 - oltre il 15% per edifici fino a 500 mc;
 - oltre il 10% per edifici da 501 a 1.000 mc;
 - oltre il 5% per edifici da 1.001 a 5.000 mc;
 - oltre il 2,50% per edifici eccedenti i 5.000 mc;
 2. ovvero l'aumento delle superfici di solaio:
 - oltre il 15% per edifici fino a 150 mq;
 - oltre il 10% per edifici da 151 a 300 mq;
 - oltre il 5% per edifici da 301 a 1.500 mq;
 - oltre il 2,50% per edifici di superficie superiore.

Ai fini delle presenti disposizioni, la superficie di solaio è determinata dalla somma delle superfici dei solai interpiano e di quello di copertura.

- modifiche dei parametri urbanistici/edilizi o della localizzazione: modifiche dei parametri



urbanistici ed edilizi del progetto approvato, diverse da quelle di cui ai punti precedenti, che non risultino derogabili ai sensi della normativa statale, regionale o dei regolamenti comunali, ovvero una localizzazione significativamente diversa dell'edificio rispetto all'area di pertinenza;

- mutamento delle caratteristiche dell'intervento: variazione sostanziale delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito, con riferimento alla classificazione di cui all'art. 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457;
- violazione delle norme antisismiche: inosservanza delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, non attinente a profili meramente procedurali, tale da comportare un rischio sismico individuabile mediante calcolo statistico ai sensi del D.M. 2 luglio 1981.

ART. 40. QUINQUIES – TORRINO SCALA

Per torrino scala si intende un manufatto emergente dalla copertura dell'edificio, destinato esclusivamente a consentire lo sbarco della scala e l'accesso al lastrico solare o alla copertura, privo di autonoma destinazione d'uso e di autonomia funzionale. Esso deve essere contenuto nelle dimensioni strettamente necessarie a garantire il collegamento verticale, comprendendo esclusivamente il vano della rampa, il pianerottolo di sbarco e gli spazi minimi indispensabili per la fruizione in sicurezza. L'altezza interna netta non può essere superiore a 2,40 m. Eventuali aggetti, quali sporti di copertura, cornici o gronde, non possono eccedere 0,50 m rispetto al perimetro del manufatto. Non è consentita la realizzazione di ulteriori superfici o volumi eccedenti quelli strettamente necessari alla funzione di accesso alla copertura. Il torrino scala non può essere utilizzato o predisposto per usi diversi dall'accesso alla copertura e non può contenere locali accessori, depositi, servizi igienici o altri ambienti suscettibili di autonoma utilizzazione.

TITOLO V – INTERVENTI EDILIZI – LE PROCEDURE

ART. 41 – DEFINIZIONI DEGLI INTERVENTI

1. Gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica e nuova costruzione sono quelli definiti dall'art. 3 del DPR 380/2001 e ss.mm., della L. R. n. 19/2001 ss-mm..
<https://www.parlamento.it/parlam/leggi/deleghe/01378dla.htm>
https://www.bosettiegatti.eu/info/norme/statali/2001_0380.htm

1-bis. Mutamenti di destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti

Ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 e della L.R. Campania n. 13/2022 e successive modificazioni ed integrazioni, sono altresì qualificati come interventi di ristrutturazione edilizia, i



mutamenti di destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti riferiti ad edifici o porzioni di edifici legittimamente esistenti, compresi i locali deposito e garage funzionalmente integrati all'edificio principale. Nel territorio comunale tali interventi sono ammessi esclusivamente nel rispetto delle seguenti condizioni:

- a) sono esclusi gli interventi riguardanti locali interrati o parzialmente interrati;
- b) devono risultare integralmente soddisfatti gli standard urbanistici previsti dalla normativa vigente, con particolare riferimento alla dotazione dei parcheggi pertinenziali;
- c) devono essere inseriti nell'ambito di un intervento unitario di recupero, riqualificazione e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, esteso all'intero organismo edilizio o alla porzione funzionalmente autonoma interessata;
- d) devono essere accompagnati da un progetto di miglioramento della prestazione energetica dell'edificio e da interventi di miglioramento o adeguamento della sicurezza strutturale e sismica, secondo le disposizioni tecniche applicabili;

L'accertata inosservanza anche di una sola delle condizioni sopra indicate comporta la decadenza del beneficio connesso all'applicazione della presente disposizione, fatti salvi i provvedimenti sanzionatori previsti dal D.P.R. n. 380/2001 e dalle altre disposizioni vigenti.

1-ter. Gli interventi di cui al comma 1-bis, qualora ricorrano tutti i presupposti previsti dalla L.R. Campania n. 13/2022 e successive modificazioni ed integrazioni, possono accedere alle premialità urbanistiche ed edilizie previste dalla medesima legge, ivi compresi gli eventuali incrementi volumetrici consentiti, esclusivamente nel rispetto delle condizioni stabilite dalla normativa regionale, dagli strumenti urbanistici comunali e dal presente Regolamento Edilizio.

2. Le opere relative alla eliminazione delle barriere architettoniche di cui alla L. n. 13/1 989 e al relativo D.M. n. 236/1989 (Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche) sono ricompresi nell'attività libera qualora non comportino la realizzazione di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio.

3. Le opere finalizzate alla cablatura degli edifici, di cui alla L. n. 249/1997 (Istituzione dell'Autorità per le garanzie nelle comunicazioni e norme sui sistemi delle telecomunicazioni e radiotelevisivo), sono considerate interventi di manutenzione ordinaria.

4. Le opere finalizzate al contenimento dell'inquinamento acustico di cui alla L. n. 447/1995 (Legge quadro sull'inquinamento acustico) e al D.P.C.M. del 14 novembre 1997 (Determinazione dei valori limite delle sorgenti sonore), qualora non comportino l'esecuzione di opere edilizie, sono



considerate interventi di manutenzione ordinaria.

5. Le opere finalizzate al risparmio energetico di cui alla L. n. 10/1991, al D.P.R. n. 412/1993 (Regolamento recante norme per la progettazione, l'installazione e la manutenzione degli impianti termici degli edifici, ai fini del contenimento dei consumi di energia, in attuazione dell'art. 4, comma 4 della legge 9 gennaio 1991, n.10) ed al D. Lgs. n. 192/2005 (Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia) ss. mm. ii. qualora non comportino l'esecuzione di opere edilizie, sono considerate interventi di manutenzione ordinaria.

6. Gli interventi di messa a norma degli edifici di cui al D. M. n. 37/2008 (Regolamento concernente l'attuazione dell'articolo 1 1-quaterdecies, comma 13, lettera a) della L. n. 248/2005, recante riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici) ss. mm. ii. e alla L. n. 1083/1971 (Norme per la sicurezza dell'impiego del gas combustibile), qualora non comportino l'esecuzione di opere edilizie, sono considerati interventi di manutenzione ordinaria.

7. I parcheggi pertinenziali di cui alla L. n. 122/1989, debbono essere realizzati nel rispetto dell'art. 6 della L. R. n. 19/2001 ss..mm., in conformità alle previsioni del PUC e del presente Regolamento Edilizio.

ART. 42 – INTERVENTI INDIFFERIBILI

1. In casi di calamità naturali, salve le disposizioni impartite dagli organi istituzionalmente preposti, il Responsabile del Servizio autorizza tutti gli interventi indifferibili ed urgenti ritenuti necessari anche in deroga alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, purché limitati ad un determinato periodo temporale che deve risultare dal provvedimento autorizzatorio. In detto provvedimento, dovranno altresì essere indicati, sia le norme oggetto di deroga, sia i motivi che rendono indispensabili la deroga medesima, nonché i tempi e le modalità per l'eventuale ripristino delle aree oggetto di intervento, qualora ciò si renda necessario.

2. Al di fuori dei casi di cui al precedente comma, in situazioni di immediato pericolo alla incolumità delle persone o all'integrità dei beni, possono comunque essere iniziati o eseguiti interventi, possibilmente reversibili, idonei e strettamente necessari ad evitare danni imminenti, in assenza di Permesso di Costruire o S.C.I.A.. Il proprietario dell'immobile deve tuttavia darne immediata notizia all'ufficio competente e presentare, nel termine di 20 giorni da detta comunicazione, istanza di C.I.L.A., P. di C. o S.C.I.A..



ART. 43 – ATTI ABILITANTI ALLE ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI

1. L'esecuzione di interventi comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, a seconda della loro natura ed entità, sono soggetti a quanto prescritto nel DPR 380/2001 e ss.mm.

ART. 44 – SOGGETTI LEGITTIMATI ALLA PRESENTAZIONE DEI TITOLI ABILITATIVI

1. La domanda per il rilascio di Permesso di costruire, per la presentazione della S.C.I.A., e della C.I.L.A. sono prodotte dal soggetto legittimato, in base alla Legge, allo svolgimento dell'attività edilizia.
2. La legittimazione in materia di interventi edilizi sussiste, salvo esistenza di limitazioni all'esercizio del diritto, in favore dei seguenti soggetti:
 - a) il proprietario dell'immobile;
 - b) il superficiario, nei limiti previsti dall'atto di costituzione del diritto;
 - c) l'usufruttuario, nel rispetto della destinazione economica dell'immobile, titolare del diritto d'uso e di abitazione, solo per le opere di manutenzione straordinaria urgente, ai sensi dell'art. 1577 del codice civile;
 - d) il titolare del diritto di abitazione per gli interventi di manutenzione e conservazione;
 - e) il locatario, solo per opere di manutenzione straordinaria urgente, ai sensi dell'art. 1577 del codice civile e per opere espressamente previste nel contratto di locazione;
 - f) il titolare di servitù per gli interventi necessari all'esercizio del diritto di servitù;
 - g) l'affittuario di fondi rustici, solo nell'ambito e nei limiti del contratto di affitto;
 - h) il concessionario di beni demaniali, conformemente all'atto concessorio;
 - i) il destinatario di un conforme provvedimento dell'autorità giudiziaria o amministrativa;
 - j) l'assegnatario di aree interessate da piani di edilizia economica popolare o da piani per gli insediamenti produttivi, conformemente all'atto di assegnazione;
 - k) l'amministratore di condominio per ciò che riguarda le opere su parti condominiali e previa delibera del condominio (solo nelle zone fuori vincolo della D. Lgs. n. 42/2004);
 - l) il curatore fallimentare per gli interventi relativi agli immobili inseriti nel fallimento e conformemente alle norme in materia;
 - m) altri soggetti legittimati in virtù di un negozio giuridico che attribuisca loro la disponibilità dell'immobile e conferisca esplicitamente la facoltà di eseguire i lavori oggetto dell'istanza, della segnalazione o della comunicazione.

ART. 45 – FUNZIONI DELLO SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

1. l'ufficio denominato Sportello unico per l'edilizia (SUE), 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 Pd C o S.C.I.A o C.I.L.A..

2. Tale ufficio provvede in particolare:

- a) alla ricezione delle istanze di CILA, SCIA, P di C e di ogni altro atto di assenso, comunque denominato, in materia di attività edilizia, ivi compreso il certificato di agibilità, nonché dei progetti approvati dalla Soprintendenza che ne ha competenza, ai sensi e per gli effetti degli art. 36, 38 e 46 del DLgs 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 Legge 241/1990, nonché delle norme comunali di attuazione;
- d) al rilascio dei Permessi di Costruire, nonché delle certificazioni urbanistiche, e di qualsiasi altro tipo certificazione comunque rilevante 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.

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

- a) il parere della azienda sanitaria locale (ASL), nel caso in cui non possa essere sostituito da una dichiarazione ai sensi dell'articolo 20, comma 1 del DPR 380/01;
- b) il parere dei vigili del fuoco, ove necessario, in ordine al rispetto della normativa antincendio;
- c) le autorizzazioni e le certificazioni del competente ufficio tecnico della regione, per le costruzioni in zone sismiche di cui agli articoli 61, 62 e 94 del DPR 380/01 ;
- d) l'assenso dell'amministrazione militare per le costruzioni nelle zone di salvaguardia contigue ad opere di difesa dello Stato o a stabilimenti militari, di cui all'articolo 333 del codice dell'ordinamento militare, di cui al decreto legislativo 15 marzo 2010, n. 66;
- e) l'autorizzazione del direttore della circoscrizione doganale in caso di costruzione, spostamento e modifica di edifici nelle zone di salvaguardia in prossimità della linea doganale



e nel mare territoriale, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 19 del decreto legislativo 8 novembre 1990, n. 374;

- f) l'autorizzazione dell'autorità competente per le costruzioni su terreni confinanti con il demanio marittimo, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 55 del codice della navigazione;
- g) gli atti di assenso, comunque denominati, previsti per gli interventi edilizi su immobili vincolati ai sensi del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, fermo restando che, in caso di dissenso manifestato dall'amministrazione preposta alla tutela dei beni culturali, si procede ai sensi del medesimo codice;
- h) il parere dell'autorità competente in materia di assetti e vincoli idrogeologici;
- i) l'assenso in materia di servitù viarie, ferroviarie, portuali e aeroportuali;
- j) il nulla osta dell'autorità competente ai sensi dell'articolo 13 della legge 6 dicembre 1991, n. 394, in materia di aree naturali protette

4. L'ufficio cura altresì le incombenze necessarie, ai fini dell'acquisizione di tali pareri, anche mediante conferenza di servizi ai sensi degli artt. 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater della Legge 241/1990, degli atti di assenso, comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio.

ART. 46 - C.I.L.A. - COMUNICAZIONE INIZIO DEI LAVORI ASSEVERATA

8. Sono realizzabili previa Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata quelli non riconducibili agli artt. 6, 10 e 22 del DPR 380/2001 (<https://www.parlamento.it/parlam/leggi/deleghe/01378dla.htm>
https://www.bosettiegatti.eu/info/norme/statali/2001_0380.htm)

Sono considerati interventi soggetti ad attività libera quelli previsti all'art. 6 (fatte salve le altre disposizioni) quelli di seguito riportati:

- a) gli interventi di manutenzione ordinaria di cui [all'articolo 3, comma 1, lettera a\)](#);
- b) gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio
- c) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
- d) i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
- e) le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;



- e-bis) le opere stagionali e quelle dirette a soddisfare obiettive esigenze, contingenti e temporanee, purché destinate ad essere immediatamente rimosse al cessare della temporanea necessità e, comunque, entro un termine non superiore a centottanta giorni comprensivo dei tempi di allestimento e smontaggio del manufatto, previa comunicazione di avvio dei lavori all'amministrazione comunale;
- e-ter) le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrato e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;
- e-quater) i pannelli solari, fotovoltaici, a servizio degli edifici, come definiti alla **VOCE 32 DELL'ALLEGATO A** al regolamento edilizio-tipo, adottato con intesa sancita in sede di Conferenza unificata 20 ottobre 2016, n. 125/CU, ai sensi dell'articolo 4, comma 1-sexies, del presente testo unico, o degli impianti di cui [all'articolo 87 del codice delle comunicazioni elettroniche, di cui al decreto legislativo 1° agosto 2003, n. 259](#), posti su strutture e manufatti fuori terra diversi dagli edifici o collocati a terra in adiacenza, da realizzare al di fuori della zona A) di cui al decreto del [Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444](#) ;
- e-quinqies) le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici. le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici;
- 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.

2. La CILA, è presentata dall'avente titolo di cui al precedente art.44 allo Sportello Unico con gli elaborati previsti dallo stesso, da un tecnico abilitato, il quale attesta, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti, nonché che sono compatibili con la normativa in materia sismica e con quella sul rendimento energetico nell'edilizia e che non vi è interessamento delle parti strutturali dell'edificio; la comunicazione contiene, altresì, i dati identificativi dell'impresa alla quale si intende affidare la realizzazione dei lavori.

ART. 48 – P.D. C. – PERMESSO DI COSTRUIRE

Sono subordinati a permesso di costruire gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio quali:

- 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 comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso.

1. Presupposti per il rilascio del permesso di costruire

1. Il Permesso di Costruire è rilasciato in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, generali ed attuativi, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.
2. Il suo rilascio è comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione, da parte del Comune, dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del Permesso di Costruire e comunque sempre fatti salvi ed impregiudicati i diritti dei terzi.
3. Il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato al pagamento comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione.
4. Il Permesso di Costruire non può essere rilasciato se prima non siano stati acquisiti i pareri di cui all'art. 5 comma 3 del DPR 380/01 e ss.mm.ii.

2. Documentazione a corredo dell'istanza di PdC

1. La domanda per il rilascio del Pdi C, sottoscritta da uno dei soggetti legittimati ai sensi dell'art.44, va presentata allo Sportello unico per l'edilizia (SUE), di cui art.45, corredata da un'attestazione concernente il titolo di legittimazione, dagli elaborati progettuali richiesti, sottoscritti da professionista abilitato e controfirmati dal richiedente, e quando ne ricorrano i presupposti, da una dichiarazione del progettista di conformità delle opere alle norme in materia di superamento delle barriere architettoniche, di consumi energetici, ai sensi delle norme contenute nella Parte II del DPR 380/2001, nonché da un'autocertificazione circa la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie e di contenimento dell'inquinamento acustico.
2. A corredo della domanda per il rilascio del PdC è richiesta la presentazione dei seguenti elaborati:
 - a) relazione tecnica sulle caratteristiche architettoniche e costruttive edilizie, con riferimento all'inserimento dell'intervento nell'ambiente urbano, ai materiali da impiegarsi, ai sistemi costruttivi e agli impianti; la relazione deve essere corredata anche da una tabella sinottica dei parametri urbanistici ed edilizi dell'intervento rapportati a quelli prescritti dal PUC, dal RUEC e da altre norme, se riguardanti lo stesso;
 - b) corografia in scala non inferiore a 1:2.000 con stralcio dello strumento urbanistico vigente



contenente indici e vincoli particolari prescritti da strumenti urbanistici o da altre norme vigenti;

- c) planimetria quotata delle località in scala non inferiore a 1:1.000 riportante la precisa ubicazione dell'opera;
- d) planimetria catastale ed estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento, rilasciato in data non anteriore a sei mesi;
- e) esauriente documentazione fotografica dello stato di fatto da almeno tutti e quattro i lati, con relativa foto aerea satellitare;
- f) planimetria in rapporto normalmente non inferiore a 1:200 estesa per un raggio di almeno m 50,00 dai confini del lotto dove sia rappresentata, nelle sue linee, dimensioni, quote generali e distanze, l'opera progettata. In essa devono essere indicate: la larghezza delle strade adiacenti, le altezze degli edifici circostanti e le distanze rispetto a essi, le indicazioni relative alle reti dei sottoservizi; l'andamento altimetrico dell'area (prima e dopo l'intervento), nonché delle zone circostanti, la sistemazione della zona non edificata (verde a giardino, pavimentazioni, arredi esterni, cordonature, parcheggi, piazzali di scarico, depositi materiali, lavorazioni allo scoperto, nonché la rete di fognatura bianca e nera, pozzetti di ispezione, caditoie, fosse di depurazione, quote delle condotte ecc.; le recinzioni, gli ingressi e quant'altro possa occorrere al fine di chiarire esaurientemente i rapporti tra l'opera e il suolo circostante, sia esso pubblico che privato;
- g) disegni, normalmente in rapporto 1:100 delle piante di tutti i piani, del sottotetto, e della copertura dell'opera, con l'indicazione di: destinazione d'uso dei locali; quote planimetriche e altimetriche; dimensione delle aperture; ingombri degli apparecchi igienici nei locali di abitazione e nei servizi; ubicazione delle canne fumarie, delle pluviali e degli scarichi; i materiali della copertura, il senso delle falde e delle pendenze, i volumi tecnici, i camini, le gronde e i relativi punti di calata dei pluviali, i lucernari, ecc.;
- h) disegni quotati, normalmente, in rapporto a 1:100 di sezioni dell'opera messe in relazione all'ambiente circostante, alle larghezze delle strade e degli altri spazi. Le quote, riferite al piano di campagna originario ed a un caposaldo fisso, devono indicare le dimensioni complessive dell'opera e delle principali parti esterne e interne, l'altezza netta dei piani, lo spessore dei solai, gli sporti delle parti aggettanti, i colmi delle parti al di sopra della linea di gronda. Le sezioni devono essere in numero necessario alla completa comprensione dell'opera;
- i) disegni, normalmente nel rapporto 1:100, di tutti i prospetti dell'opera progettata, completi di riferimenti agli edifici circostanti, al terreno e alle sue eventuali modifiche.



- j) Qualora l'edificio sia aderente ad altri fabbricati, i disegni dei prospetti devono comprendere anche quelli delle facciate aderenti. I prospetti devono riportare l'indicazione delle aperture, dei materiali impiegati, e loro colore, delle zoccolature, degli spazi per insegne, delle opere in ferro e balaustre, delle pluviali in vista, dei volumi tecnici;
- k) i pareri o nulla osta, obbligatori, degli enti e uffici competenti, non comunali, qualora non presenti nella richiesta possono essere acquisiti attraverso lo SUE;
- l) renders fotorealistici dell'opera, in numero non inferiore a tre, anteriore, posteriore, satellitare;
- m) eventuali disegni e schizzi a mano libera devono essere considerati integrativi, ma non sostitutivi di tutti gli elaborati richiesti di cui sopra.
- n) progetto redatto ai sensi della Legge 10/1991, sul contenimento dei consumi energetici; progetto redatto - ai sensi della Legge 46/1990, sulla sicurezza degli impianti.

3.Contenuto dell'atto del Permesso di Costruire.

1. I contenuti principali del PdC sono:

- a) gli estremi della richiesta e dell'oggetto del permesso;
- b) le generalità ed il codice fiscale del titolare del permesso, con gli estremi del documento attestante il titolo di legittimazione del richiedente;
- c) la succinta descrizione delle opere per le quali si rilascia il permesso con riferimento agli elaborati tecnici di progetto, parte integrante del permesso, e l'indicazione delle destinazioni d'uso previste;
- d) l'esatta ubicazione e l'identificazione catastale dell'area o dell'immobile oggetto dell'intervento;
- e) l'indicazione della normativa urbanistica che consente l'intervento;
- f) il termine di inizio dei lavori, che non può essere superiore ad un anno dalla data di rilascio del permesso di costruire ed il termine di ultimazione dei lavori entro il quale l'opera deve essere abitabile ed agibile, che non può essere superiore a tre anni dalla data di inizio dei lavori;
- g) gli estremi delle necessarie autorizzazioni di competenza di organi esterni al Comune con indicazione delle eventuali condizioni o prescrizioni imposte da tali organi;
- h) gli estremi dei pareri, laddove richiesti, della Commissione Locale di paesaggio;
- i) l'entità e le modalità di versamento degli oneri relativi al permesso di costruire, ai sensi dell'art.3 della Legge n.10 del 27 gennaio 1977, con riferimento agli atti ufficiali di determinazione dell'entità e della modalità dei pagamenti, ovvero menzione della motivazione



e/o del titolo per cui il titolare del permesso di costruire usufruisce di esenzione;

- j) convenzione o atto di obbligo unilaterale, laddove previsto, redatto e trascritto ai sensi delle normative vigenti.

2. Il permesso di costruire deve, inoltre, contenere i seguenti obblighi per il titolare:

- a) richiedere, se necessaria per l'organizzazione del cantiere, l'autorizzazione all'occupazione temporanea di suolo pubblico;
- b) comunicare la data di inizio dei lavori, i nomi del direttore dei lavori e dell'impresa esecutrice dei lavori, nonché il responsabile dei lavori, del coordinatore per la progettazione e del coordinatore per l'esecuzione dei lavori quando queste figure sono previste ai sensi del D.Lgs.vo n.494 del 14 agosto 1996 oppure quando tale norma non è applicabile, del responsabile della sicurezza del cantiere ai sensi della Legge n.55 del 19.03.1990;
- c) depositare, contestualmente all'inizio dei lavori, la documentazione di cui all'art.28 della Legge n.10 del 9.01.1991, relativa al contenimento dei consumi energetici;
- d) presentare il documento unico di regolarità contributiva, in corso di validità, dell'impresa esecutrice dei lavori;
- e) apporre nel cantiere, ben visibile e leggibile, una tabella, recante gli estremi del permesso di costruire, le generalità del committente, del progettista, del direttore dei lavori, delle ditte esecutrici, ai sensi della circolare Ministero LL.PP. del 1 giugno 1990, n. 1729/UL;
- f) conservare presso il cantiere copia del permesso e degli elaborati allegati;
- g) procedere alla nomina dei collaudatori, laddove previsti ai sensi di legge;
- h) richiedere l'autorizzazione agli Enti competenti per l'allacciamento ai pubblici servizi;
- i) comunicare entro la scadenza del tempo utile previsto per l'esecuzione dei lavori, l'avvenuta ultimazione firmata anche dal direttore dei lavori.

4.Decadenza del Permesso di Costruire.

1. Il Permesso di Costruire decade nei casi seguenti:

- a) mancato ritiro del permesso di costruire entro mesi 12 dalla data del rilascio;
- b) mancato inizio dei lavori nel termine stabilito e comunque non oltre 12 mesi dal suo ritiro;
- c) mancata ultimazione dei lavori entro il termine concesso;
- d) contrasto con l'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati, oppure, qualora siano iniziati, non vengano poi completati nel termine di 3 anni dalla data di inizio dei lavori.



2. La decadenza viene dichiarata dal dirigente dell'ufficio competente e notificata al titolare del Permesso di Costruire.

5. Proroga del Permesso di Costruire.

1. Prima delle scadenze relative ai termini per l'inizio o l'ultimazione dei lavori, il titolare del permesso di costruire può richiedere, con istanza motivata, la proroga dei termini e la fissazione di una nuova data. La proroga può essere concessa quando il ritardo nell'esecuzione dei lavori derivi da sopraggiunti fatti estranei alla volontà del richiedente, opportunamente documentati.

2. Sono riconosciute come tali, e danno quindi diritto alla proroga del termine di ultimazione le seguenti fattispecie, elencate a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- sequestro penale del cantiere;
- provvedimento di sospensione dei lavori;
- dichiarazione di fallimento dell'originario intestatario del titolo abilitativo in caso di acquisto del bene dalla curatela del fallimento;
- ritrovamenti archeologici cui consegua un blocco dei lavori da parte della competente Soprintendenza;
- impedimenti derivanti da eventi naturali eccezionali ed imprevedibili;
- situazioni particolari in cui deve essere assicurata la prosecuzione di un servizio contemporaneamente all'esecuzione delle opere e ciò non fosse prevedibile al momento della richiesta del Permesso di Costruire.

Quando ricorra uno dei casi di cui al comma precedente, l'intestatario del titolo abilitativo può presentare apposita istanza di proroga, cui vanno allegati i documenti attestanti la natura del fatto che ha provocato il ritardo e la sua estraneità alla volontà del titolare.

3. La proroga, in conseguenza della eccezionalità degli eventi che ne costituiscono il presupposto, viene accordata prescindendo dalla conformità del titolo abilitativo alla normativa urbanistico-edilizia vigente al momento del rilascio del Permesso di Costruire.

4. Nel caso in cui siano già decorsi i termini stabiliti per l'ultimazione dei lavori o il permesso di costruire sia stato dichiarato decaduto, il titolare del permesso di costruire dovrà presentare istanza diretta ad ottenere un nuovo permesso, per la parte non ultimata. Il nuovo titolo abilitativo comporta, ove necessario, e qualora l'intervento non sia strutturalmente ultimato, l'aggiornamento e/o l'integrazione del contributo di costruzione per le parti non ancora eseguite.

6. Trasferibilità del Permesso di Costruire.

1. Il permesso ha validità esclusivamente per la persona fisica o giuridica alla quale è intestato.

2. Il permesso di costruire è trasferibile, insieme all'immobile, ai successori, all'acquirente o agli



aventi causa dell'intestatario, i quali possono richiedere la variazione dell'intestazione del permesso di costruire, contestualmente alla presentazione dei documenti attestanti il titolo per ottenerlo.

3. La richiesta della voltura va presentata allegandovi la seguente documentazione:

- copia conforme dell'atto di compravendita, o del regolare titolo di possesso, o altro atto a dimostrazione del titolo di proprietà;
- polizza fidejussoria oppure voltura di quella esistente, necessaria a garantire il pagamento della restante somma dovuta quale contributo di costruzione di cui all'art.16 del D.P.R. n.380/2001 (Contributo per il rilascio del permesso di costruire), con le stesse clausole obbligatorie;
- attestazione di avvenuto pagamento dei diritti di Segreteria;
- documento unico di regolarità contributiva (D.U.R.C.) dell'impresa esecutrice dei lavori in corso di validità;
- fotocopia firmata del documento di identità del richiedente.

4. Il responsabile dell'Ufficio competente, verificata la legittimità, provvede alla voltura, entro 30 giorni dal deposito della relativa istanza, che non comporta la modifica dei termini di validità e decadenza previsti per il permesso di costruire.

ART. 49 – PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA

1. Il Permesso di Costruire in deroga agli strumenti urbanistici vigenti può essere rilasciato, ai sensi e con le modalità prescritte **DALL'ART.14 DEL D.P.R. N.380 DEL 6 GIUGNO 2001** e ss.mm.ii., limitatamente a edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale e nel rispetto delle disposizioni contenute nel D.Lgs.vo n.42 del 22 gennaio 2004 e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

2. L'esercizio della deroga, nel rispetto delle norme igienico-sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi, fermo restando il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del D.M. n.1444 del 2 aprile 1968

ART. 50 – S.C.I.A. – SEGNALAZIONE CERTIFICATA INIZIO ATTIVITA'

1. Ai sensi art. 19 della legge n.241/90 smi e degli articoli 22 e 23, del Dpr n.380/01 e ss.mm.ii., la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) sostituisce ogni autorizzazione il cui rilascio dipenda esclusivamente da accertamenti di requisiti. Essa reca attestazioni ed asseverazioni di tecnici abilitati corredate da tutti gli elaborati tecnici già previsti per il Permesso a Costruire per consentire da parte dell'ufficio tecnico tutte le verifiche di competenza. I pareri di enti ed organi superiori, quando non esibiti preventivamente, possono essere provvisoriamente sostituiti da autocertificazioni, salvo le verifiche successive e l'esibizione dei pareri in originale.



2. Sono, altresì, realizzabili mediante Segnalazione certificata di inizio attività le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio 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 Segnalazioni di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale

ART. 51 – TOLLERANZA ESECUTIVA NELLE NUOVE COSTRUZIONI

1. Fatti salvi i diritti dei terzi e le disposizioni normative in materia di distanze e di altezze, sono da considerarsi tolleranze di cantiere, imputabili a fatti meramente esecutivi e come tali non sanzionabili, scostamenti pari all'2%, fino ad un massimo di cm. ~~20~~ 30,00, rispetto alle misure lineari indicate nel progetto per ciascun manufatto edilizi.

ART. 52 – VARIANTI

1. Nessuna variante sostanziale può essere eseguita senza il preventivo rilascio di nuovo Permesso di Costruire, da richiedere con le modalità previste per il rilascio di Permesso di Costruire ed allegando la documentazione prescritta negli artt. del presente Regolamento. Le istanze di variante devono essere conformi a quanto indicato nel presente Regolamento nonché alla normativa in materia urbanistico-edilizia in vigore al momento della presentazione; in particolare i grafici debbono essere redatti nella stessa sequenza, orientamento e nella stessa scala di quelli allegati al progetto approvato.

2. Il Permesso di Costruire in variante può prevedere una proroga dei termini di ultimazione dei lavori qualora la complessità delle nuove soluzioni, o i tempi di istruttoria, esame e rilascio si prolunghino, per cause indipendenti dalla volontà del richiedente, per oltre 75 giorni dalla presentazione dell'istanza; negli altri casi restano invariati i termini per l'ultimazione dei lavori, nonché le scadenze per la corresponsione del contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione).

3. Per le varianti non sostanziali si applicano le procedure di legge vigenti, purché non vengano modificate le caratteristiche generali, decorative ed estetiche dell'opera, e siano osservate tutte le prescrizioni contenute nel Permesso di Costruire originario.

TITOLO VI – ULTERIORI PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI**ART. 53 – CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

1. I soggetti aventi titolo all'esecuzione dei lavori di o i tecnici abilitati da essi delegati, possono richiedere al dirigente del Servizio competente dell'Ufficio tecnico, il rilascio del Certificato di



destinazione urbanistica.

2. Il certificato indica la normativa di zona, gli usi previsti e consentiti dal PUC vigente, i tipi e le modalità di intervento, gli indici e i parametri edilizi e urbanistici di zona, nonché i vincoli previsti da piani o normative di carattere territoriale urbanistico e paesaggistico - ambientale a livello comunale o sovracomunale, cui deve essere conforme ogni intervento.

ART. 54 – AGIBILITA' DEGLI EDIFICI

1. Nessun edificio, a qualunque uso destinato, sia di nuova costruzione che esistente, può essere integralmente o parzialmente utilizzato senza che siano verificate le condizioni di cui al comma seguente.

2. La Segnalazione, attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, classe energetica degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente; nonché la conformità dell'opera al progetto presentato.

3. Il certificato viene rilasciato dal dirigente o responsabile del competente Ufficio comunale con riferimento ai seguenti interventi:

- a) nuove costruzione di edifici o ampliamento di edifici esistenti;
- b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
- c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 2
- d) ristrutturazione edilizia o urbanistica;
- e) modifica delle destinazioni d'uso;
- f) per singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni;
- g) per singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di agibilità parziale.

4. Per gli interventi non compresi al comma 3, sottoposti alla "Attività libera senza titolo autorizzativo", tiene luogo del certificato di agibilità una dichiarazione sottoscritta congiuntamente dal Direttore dei Lavori e dall'intestatario del titolo abilitativo attestante la rispondenza delle opere realizzate al progetto assentito.

5. La Segnalazione dovrà essere presentata all'ufficio competente. entro 15 giorni dalla ultimazione dei lavori, con allegata la documentazione come previsto dall'art.24 comma 5 del DPR n.380/2001.



ART. 55 – ITER PROCEDIMENTALE

1. Ai fini dell'agibilità il titolare del Permesso di Costruire, Certificazione di Inizio Lavori Asseverata o Segnalazione Certificata di Inizio Attività deve presentare all'Amministrazione Comunale, entro quindici giorni dalla comunicazione di fine lavori, i seguenti documenti:

- certificato di collaudo delle opere in conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica in conformità all'art. 8 della Legge n.1086 del 5 novembre 1971, oppure dichiarazione con la quale il direttore dei lavori e il costruttore attestino che nella esecuzione dell'opera non sono state realizzate opere in cemento armato;
- certificato di collaudo dei Vigili del Fuoco, in base alle vigenti disposizioni di legge oppure dichiarazione del direttore dei lavori che attesta l'esenzione dall'obbligo di presentazione del certificato stesso;
- certificato di prevenzione incendi ai sensi della Legge n.818 del 7 dicembre 1984, oppure dichiarazione del direttore dei lavori che attesta l'esenzione dall'obbligo di presentazione del certificato stesso;
- dichiarazione del direttore dei lavori in cui certifichi, sotto la propria responsabilità, la conformità delle opere eseguite, comprensive anche delle sistemazioni esterne se oggetto di intervento, al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti;
- documentazione fotografica di tutti i prospetti e delle sistemazioni esterne riprese da ogni prospetto;
- copia dichiarazione per l'iscrizione al catasto dell'immobile, con l'attestazione della avvenuta presentazione;
- dichiarazione del direttore dei lavori in cui certifichi sotto la propria responsabilità che l'impianto termico dell'edificio è stato eseguito in conformità della Legge n.10 del 9 gennaio 1991 e successive modificazioni;
- integrazioni del progetto depositato, ove occorrenti;
- dichiarazione da sottoscrivere da parte del direttore dei lavori in cui attesti sotto la propria responsabilità che l'intervento rispetta le norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche;
- estremi dell'autorizzazione per l'allacciamento degli scarichi provenienti dal fabbricato alla fognatura comunale e dichiarazione del direttore dei lavori di conformità degli impianti di scarico al regolamento comunale che disciplina la materia;



- dichiarazione di conformità degli impianti per il trasporto e l'utilizzazione di gas allo stato liquido o aeriforme all'interno degli edifici a partire dal punto di consegna del combustibile gassoso fornito dall'ente distributore;
- dichiarazione di conformità degli impianti di produzione, di trasporto, di distribuzione e di utilizzazione dell'energia elettrica all'interno degli edifici a partire dal punto di consegna dell'energia fornita dall'ente distributore;
- dichiarazione di conformità impianti radiotelevisivi ed elettronici in genere, le antenne e gli impianti di protezione da scariche atmosferiche;
- documentazione attestante il tipo di rifiuti prodotti nel corso dei lavori ed il loro smaltimento presso impianti autorizzati con relativa documentazione rilasciata da dette ditte autorizzate allo smaltimento, secondo le prescrizioni di legge;
- Certificazione del costruttore e del direttore dei Lavori relativa al rispetto dei requisiti minimi di isolamento acustico;
- i verbali dei sopralluoghi di vigilanza sulla condotta dei lavori.

ART. 56 – DICHIARAZIONE DI INAGIBILITA'

1. La presentazione della segnalazione certificata di agibilità non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso ai sensi [dell'articolo 222 del regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265](#).

ART. 57 – CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

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

2. Il rilascio del P. di C. è a titolo oneroso, ai sensi dell'art.16, comma 1 del DPR 380/2001 e per opere e impianti non destinati a residenza dell'art.19 del citato DPR 380/2001, ad esclusione dei casi in cui il P. di C. è previsto a titolo gratuito o dovuto in forma ridotta, ai sensi del successivo art.37 e comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, secondo le modalità indicate nel presente articolo.

3. Gli oneri concessori sono commisurati, ai sensi dell'art.16, comma 3 e seguenti del DPR 380/2001 all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e al costo di costruzione dell'intervento, secondo le tabelle parametriche stabilite e aggiornate con deliberazione del Consiglio comunale in base a quelle definite con decreto del Presidente della GR l'aggiornamento viene operato autonomamente dal Comune in caso d'inerzia della Regione e comunque non oltre cinque anni in relazione ai riscontri e prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale.



4. La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione è corrisposta al Comune all'atto del rilascio del PdC e, su richiesta dell'interessato, può essere rateizzata con le modalità e le garanzie stabilite dal comune mediante apposita deliberazione. A scomputo totale o parziale della quota dovuta, il titolare del PdC può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione con le modalità e le garanzie stabilite dal comune in via generale mediante apposita deliberazione, e con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio indisponibile del comune.
5. L'onere del costo di costruzione non può essere oggetto di analogo impegno alla realizzazione di opere.
6. La quota di contributo relativa al costo di costruzione, determinata all'atto del rilascio, è corrisposta in corso d'opera, con le modalità e le garanzie stabilite dal comune mediante apposita deliberazione, e non oltre sessanta giorni dalla ultimazione della costruzione.
7. Gli oneri di urbanizzazione primaria sono relativi ai seguenti interventi: strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato.
8. Gli oneri di urbanizzazione secondaria sono relativi ai seguenti interventi: asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese e altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie. Nelle attrezzature sanitarie sono comprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate.
9. Il costo di costruzione per i nuovi edifici e le caratteristiche (tipologie, destinazioni ed ubicazioni) superiori a quelle considerate per l'edilizia agevolata, per le quali sono determinate maggiorazioni del detto costo di costruzione e' determinato periodicamente dalla regione. Nei periodi intercorrenti tra le determinazioni regionali, ovvero in eventuale assenza di tali determinazioni, il costo di costruzione è adeguato annualmente, ed autonomamente, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT).
10. Nel caso di interventi su edifici esistenti il costo di costruzione è determinato in relazione al costo degli interventi stessi, così come individuati dal comune in base ai progetti presentati per ottenere il PdC. Al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente, per gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art.4 comma 1, lettera d), i costi di costruzione ad essi relativi non devono superare i valori determinati per le nuove costruzioni.
11. Gli oneri di urbanizzazione ed il costo di costruzione sono dovuti anche per gli interventi di ristrutturazione edilizia assoggettati a SCIA nel caso di incremento di superficie utile, e/o di modifica di destinazione d'uso, relativamente solo a tali aggiunte o modifiche.



ART. 58 – RIDUZIONE O ESONERO DAL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

1. Nei casi di edilizia abitativa convenzionata, relativa anche ad edifici esistenti, il contributo afferente al PdC è ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione qualora il titolare del PdC si impegni, a mezzo di una convenzione con il comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi di apposita convenzione-tipo.
2. Il contributo per la realizzazione della prima abitazione è pari a quanto stabilito per la corrispondente edilizia residenziale pubblica, purché sussistano i requisiti indicati dalla normativa di settore.
3. Il contributo di costruzione non è dovuto:
 - per gli interventi da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'art. 12 della Legge 153/1975;
 - per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari;
 - per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti, nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
 - per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
 - per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela artistico - storica e ambientale.
4. Per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato il contributo di costruzione è commisurato alla incidenza delle sole opere di urbanizzazione.
5. Ai fini del rilascio del PdC relativo agli interventi di edilizia abitativa di cui comma 1 del presente articolo, viene sottoscritta una convenzione tra il richiedente il PdC e il responsabile dell'Ufficio competente; tale convenzione è conforme a quella tipo e redatta dalla regione Campania ed approvata dal consiglio comunale, e con essa sono stabiliti i criteri, i parametri, e gli atti di obbligo.
6. I prezzi di cessione ed i canoni di locazione determinati nelle convenzioni ai sensi del primo comma sono suscettibili di periodiche variazioni, con frequenza non inferiore al biennio, in relazione agli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione intervenuti dopo la stipula delle convenzioni medesime.
7. Ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione è nulla per la parte eccedente.



ART. 59 – CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE PER OPERE DIVERSE DALLA RESIDENZA

1. Il PdC relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari alla incidenza delle opere di urbanizzazione, di quelle necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche. La incidenza di tali opere è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base a parametri regionali, nonché in relazione ai tipi di attività produttiva.
2. Il PdC relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali o allo svolgimento di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione, nonché una quota non superiore al 10 per cento del costo documentato di costruzione da stabilirsi, in relazione ai diversi tipi di attività, con deliberazione del consiglio comunale.
3. Qualora la destinazione d'uso delle opere indicate negli articoli precedenti venga comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

TITOLO VII – DISCIPLINA PER GLI INTERVENTI URBANISTICI

ART. 60 – PIANI URBANISTICI ATTUATIVI

1. I Piani Urbanistici Attuativi (PUA), ai sensi della Legge regionale n. 16/2004, si configurano come gli strumenti urbanistici che danno attuazione agli interventi di trasformazione e di riqualificazione previsti dagli Api; essi trovano nel Ruec la specificazione delle procedure inerenti alla loro formazione e le definizioni di dettaglio per la disciplina urbanistico-edilizia.
2. I PUA, in relazione al contenuto, hanno valore e portata dei seguenti strumenti:
 - piani particolareggiati (PP) e i piani di lottizzazione (PL) di cui alla legge 17 agosto 1942, n. 1150, articoli 13 e 28;
 - piani per l'edilizia economica e popolare (PEEP) di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167;
 - piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi (PIP) di cui alla legge 22 ottobre 1971, n. 865, articolo 27;
 - programmi integrati di intervento (PIRU) di cui alla legge 17 febbraio 1992, n. 179, articolo 17, e alle leggi regionali 19 febbraio 1996, n. 3, e 18 ottobre 2002, n.26;
 - piani di recupero (PdR) di cui alla legge 5 agosto 1978, n. 457;
 - programmi di recupero urbano (PRU) di cui al decreto legge 5 ottobre 1993, n.398, articolo 11, convertito in legge 4 dicembre 1993, n. 493.



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

3. Il PUA deve essere elaborato nel rispetto degli indici e delle destinazioni funzionali fissati dal Puc e dagli Api per la relativa area di trasformazione urbanistica; esso, da predisporre nelle opportune scale di rappresentazione, è composto dagli elaborati prescritti dalle normative nazionali e regionali per i piani attuativi; è corredato dagli studi previsti per legge, tra cui le indagini geologiche-tecniche e geognostiche, la relazione relativa alla rumorosità ambientale in coerenza con le "Linee guida regionali" (D.G.R.C n°2436/2003).

ART. 61 – PROCEDIMENTO DI FORMAZIONE DEI PUA

1. I Pua, ai sensi della Legge regionale n. 16/2004, sono redatti, in ordine prioritario:

- a) dal comune;
- b) dalle società di trasformazione urbana;
- c) dai proprietari, con oneri a loro carico, nei casi previsti dalla normativa vigente, o nei casi in cui, essendo prevista la redazione dei Pua da parte del comune, questi non vi provvede nei termini definiti dagli atti di programmazione degli interventi, purchè il piano attuativo non sia subordinato alla necessità di acquisire immobili da parte dell'amministrazione comunale. La proposta di Pua deve essere formulata dai proprietari degli immobili rappresentanti il cinquantuno per cento del complessivo valore imponibile dell'area interessata dagli interventi, accertato ai fini dell'imposta comunale sugli immobili. Se in tale area sono inclusi immobili per i quali non risulta accertato il valore dell'imponibile relativo alla imposta comunale sugli immobili, lo stesso è determinato dall'ufficio tecnico comunale entro trenta giorni dalla formulazione della richiesta da parte degli interessati, sulla base dei valori accertati per altri immobili aventi caratteristiche analoghe.
- d) dal comune, se i privati, tenuti alla redazione dei Pua a proprie cura e spese, non presentano le relative proposte definite dagli Atti di programmazione degli interventi nei termini da questi previsti. In tal caso il Comune ha diritto di rivalsa per le spese sostenute nei confronti dei proprietari inadempienti. Resta a cura del Comune la redazione dei Pua se la stessa amministrazione respinge le proposte di pianificazione attuativa avanzate dai proprietari.

2. Il Pua è adottato dalla giunta comunale.

3. Il Pua è trasmesso alla provincia per eventuali osservazioni ed è depositato presso la casa comunale per trenta giorni. Del deposito è data notizia su due quotidiani a diffusione regionale. Ulteriori forme di pubblicità possono essere determinate dagli statuti delle amministrazioni comunali. Il Comune garantisce il rispetto degli strumenti di partecipazione procedimentale stabiliti dalla normativa vigente.



4. Entro la scadenza del termine di deposito chiunque può formulare osservazioni o opposizioni al PUA adottato.
5. Con delibera di giunta il Comune esamina le osservazioni o le opposizioni formulate e approva il PUA dando espressamente atto della sua conformità al PUC.
6. Con decreto sindacale il piano approvato è pubblicato sul bollettino ufficiale della regione Campania ed entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione.
7. Se il PUA comporta la modifica degli Atti di programmazione degli interventi, il Piano adottato è rimesso al consiglio comunale per l'approvazione.

ART. 62 – DOCUMENTAZIONE A CORREDO DELL'ISTANZA DI PUA

1. Il proprietario, o chi ne abbia titolo, che intenda lottizzare a scopo edificatorio aree ove la normativa urbanistica lo prevede, deve presentare apposita domanda in carta legale, diretta al Sindaco, nell'osservanza delle disposizioni di cui all'art.27 della Legge regionale 22 dicembre 2004,n.16. Qualora l'area da lottizzare appartenga a più proprietari, essi devono unire alla domanda un atto notarile nel quale dichiarino il loro consenso alla lottizzazione e si impegnino a sostenere gli oneri relativi in solido tra loro.

2. La domanda deve contenere:

- le generalità e residenze dei richiedenti;
- le generalità del progettista, che dovrà essere ingegnere o architetto iscritto all'Albo;
- i riferimenti catastali completi dell'area oggetto della domanda;
- l'indicazione della normativa urbanistica vigente per la zona ed i vincoli che eventualmente insistono sull'area di intervento.

3. Alla domanda va allegata, in cinque copie, la seguente documentazione:

- a) estratto autentico di mappa e certificato catastale dei terreni e degli edifici inclusi nel progetto di lottizzazione;
- b) titoli di proprietà delle aree delle quali e' richiesta la lottizzazione;
- c) stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione e dello strumento urbanistico vigente esteso per mt.500 oltre l'area di intervento;
- d) relazione illustrativa del progetto che indichi le caratteristiche tipologiche delle costruzioni da erigere, funzionalità dei servizi e delle opere di urbanizzazione; la stima del costo di intervento per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- e) tabelle dei dati di progetto nei quali devono essere indicate:

- superficie totale e superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- superficie dei lotti edificabili e, per ogni singolo lotto ed edificio, volume, superficie coperta, altezza e superfici utili lorde per le varie destinazioni d'uso;



- a) normativa d'attuazione della lottizzazione, contenente prescrizioni sui caratteri formali delle opere, i vincoli per le aree inedificate d'uso privato e pubblico, nonché i limiti di eventuali possibilità di modifiche degli schemi plano-volumetrici approvati, da richiedersi al momento del rilascio dei singoli permessi di costruire, fermo restando il limite del volume massimo e delle superfici utili specificate al punto precedente;
- b) documentazione fotografica;
- c) estremi delle denunce ed autorizzazioni prescritte per le aree vincolate;
- d) proposta di convenzione come di seguito specificato;
- e) ogni altro documento di carattere tecnico, legale, amministrativo, che l'Amministrazione Comunale riterrà utile per completare l'esame del progetto.
- f) Grafici di progetto, piegati nel formato cm. 21x31, :
 - ✓ rilievo planimetrico ed altimetrico della zona da lottizzare in scala 1:200, con l'indicazione dei capisaldi plano-altimetrici di riferimento;
 - ✓ planimetria di progetto in scala 1:200, opportunamente quotata, da cui devono risultare:
 - la rete viaria pubblica e privata;
 - la delimitazione e la superficie dei singoli lotti pubblici e privati;
 - la destinazione dei lotti pubblici a verde, a parcheggio e ad altre funzioni;
 - la sagoma plano-volumetrica dei singoli edifici, con le quote relative a distanze, altezze ed alle dimensioni di ciascuno;
 - ✓ profili longitudinali e trasversali sulle strade in scala opportuna;
 - ✓ schema planimetrico in scala 1:200 delle opere di urbanizzazione primaria (strade, spazi di sosta e parcheggio, fognature, acquedotto, rete di illuminazione, distribuzione dell'energia elettrica e, eventualmente del gas per uso domestico, spazi a verde attrezzato) con l'indicazione dei rispettivi allacciamenti alle reti di distribuzione esistenti;
 - ✓ lo schema del piano di lottizzazione riportato sul foglio catastale della località, con l'indicazione delle aree pubbliche e riservate all'uso pubblico e la loro ubicazione

4. I documenti di cui ai punti c, d, e, f e m devono essere firmati dal progettista, che dovrà altresì apporvi il timbro indicante l'appartenenza all'albo professionale e controfirmati dai richiedenti .

ART. 63 - CONVENZIONE

1. L'autorizzazione a lottizzare é subordinata alla stipula di una convenzione con la quale i proprietari interessati assumono, per sé e per conto dei proprietari che potranno subentrare ed ai quali dovranno imporre preciso obbligo contrattuale, i seguenti impegni:



- a) la cessione gratuita, entro i termini temporali prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria (strade, spazi di sosta e di parcheggio, fognatura, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica, pubblica illuminazione, spazi di verde primario attrezzato) e per quelle di urbanizzazione secondaria, al Comune che ne assume la proprietà e gli oneri connessi;
- b) l'assunzione a carico dei proprietari degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria e di quelle eventualmente necessarie per allacciare la zona interessata ai servizi pubblici;
- c) i termini non superiori ai dieci anni, entro i quali vanno ultimate le opere di urbanizzazione a carico dei privati;
- d) l'impegno a sottoscrivere, a titolo di cauzione, polizza fidejussoria a favore del Comune, per un valore pari ad una aliquota del costo presunto delle opere di urbanizzazione assunte a carico, riducibile in relazione al pagamento degli oneri o alla esecuzione diretta delle opere stesse;
- e) l'impegno eventuale ad eseguire a propria cura le opere di urbanizzazione primaria e, se richieste dal Comune, quelle di urbanizzazione secondaria, nonché quelle per l'allacciamento ai pubblici servizi.

ART. 64 – CESSIONE DELLE AREE

1. I proprietari sono sempre tenuti a cedere integralmente e gratuitamente le aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, come pure sono tenuti a versare integralmente la somma corrispondente agli oneri per la costruzione delle opere di urbanizzazione primaria, nonché quota per le opere di urbanizzazione secondaria e necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi. Qualora l'acquisizione di tali aree non venga ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, la convenzione può prevedere in alternativa totale o parziale della cessione, che all'atto della stipula i lottizzandi corrispondano al Comune una somma comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree.
2. La quota degli oneri per urbanizzazione secondaria e per allacciare la zona ai pubblici servizi, da porre a carico dei proprietari, è determinata in sede di convenzione, ripartendo il costo effettivo tra tutti gli utenti potenziali. La valutazione del costo delle opere di urbanizzazione secondaria viene effettuata sulla base delle Tabelle Parametriche regionali approvate con deliberazione del Consiglio regionale n.119/1 del 28 luglio 1977 ed aggiornate con deliberazione del Consiglio regionale n.208/5 del 26 marzo 1985.



3. Ai sensi dell'art.11 della Legge 28 gennaio 1977,n.10 a scomputo totale o parziale della quota dovuta per oneri di urbanizzazione, nel rilascio di permessi di costruire saranno detratte le spese sostenute per le opere eseguite in sede di lottizzazione e/o le somme versate al Comune per la realizzazione delle stesse, nei limiti stabiliti dall'art.3 delle norme di applicazione delle Tabelle Parametriche approvate con deliberazione del Consiglio regionale n.119/1 del 28 luglio 1977 ed aggiornate con deliberazione del Consiglio regionale n.208/5 del 26 marzo 1985.

ART. 65 – COMPARTI EDIFICATORI

1. Le trasformazioni previste dal Puc, dai Pua o dagli atti di programmazione degli interventi possono essere realizzate mediante comparti edificatori, così come individuati dagli stessi Puc, dai Pua e dagli atti di programmazione degli interventi.

2. Il comparto è costituito da uno o più ambiti territoriali, edificati o non, ed è individuato dal Puc, dai Pua o dagli atti di programmazione degli interventi, che indicano le trasformazioni urbanistiche ed edilizie, i tipi di intervento, le funzioni urbane ammissibili, la volumetria complessiva realizzabile e le quote edificatorie attribuite ai proprietari degli immobili inclusi nel comparto, la quantità e la localizzazione degli immobili da cedere gratuitamente al comune o ad altri soggetti pubblici per la realizzazione di infrastrutture, attrezzature e aree verdi.

3. Le quote edificatorie sono espresse in metri quadrati o in metri cubi e sono ripartite tra i proprietari in proporzione alla frazione percentuale da ciascuno di essi detenuta del complessivo valore imponibile, accertato ai fini dell'imposta comunale sugli immobili per l'insieme di tutti gli immobili ricadenti nel comparto. La superficie necessaria per la realizzazione di attrezzature pubbliche non è computata ai fini della determinazione delle quote edificatorie.

4. Successivamente alla data di approvazione del Puc, dei Pua o degli atti di programmazione degli interventi, il comune determina la quantità di quote edificatorie attribuite dagli atti di programmazione degli interventi ai proprietari di immobili inclusi in ciascun comparto, nonché gli obblighi in favore del comune o di altri soggetti pubblici funzionali all'attuazione del comparto stesso e ne dà comunicazione ai proprietari interessati. Le quote edificatorie attribuite ai proprietari sono liberamente commerciabili ma non possono essere trasferite in altri comparti edificatori.

5. Se nel comparto sono inclusi immobili per i quali non risulta accertato il valore dell'imponibile relativo all'imposta comunale sugli immobili, lo stesso è determinato da un ufficio tecnico comunale sulla base dei valori accertati per altri immobili aventi caratteristiche analoghe, entro il termine previsto al comma 4.

6. Ferme restando le quote edificatorie attribuite ai proprietari di immobili, il Puc, i Pua e gli atti di programmazione degli interventi definiscono le caratteristiche e il dimensionamento degli interventi



edilizi funzionali alla realizzazione, nei comparti edificatori, di attrezzature e di altre opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

ART. 66 – ATTUAZIONE

1. Il comparto edificatorio può essere attuato dai proprietari degli immobili inclusi nel comparto stesso, anche riuniti in consorzio, dal Comune, o da società miste, anche di trasformazione urbana.
2. Nel caso di attuazione di un comparto da parte di soggetti privati devono essere preventivamente ceduti a titolo gratuito al comune, o ad altri soggetti pubblici, gli immobili necessari per la realizzazione nel comparto di infrastrutture, attrezzature, aree verdi, edilizia residenziale pubblica e altre opere pubbliche o di interesse pubblico così come localizzate dal comune attraverso il Puc, i Pua e gli atti di programmazione degli interventi.
3. I detentori di una quantità corrispondente al cinquantuno per cento delle quote edificatorie complessive attribuite ad un comparto edificatorio possono procedere all'attuazione del comparto nel caso di rifiuto o inerzia dei rimanenti proprietari. Accertato il rifiuto, previa notifica di atto di costituzione in mora, con assegnazione di un termine non superiore a trenta giorni, gli stessi soggetti procedono all'attuazione del comparto, acquisite le quote edificatorie, attribuite ai proprietari che hanno deciso di non partecipare all'iniziativa, e i relativi immobili, mediante corresponsione del controvalore determinato dall'ufficio di cui all'articolo 135, o nel caso di rifiuto di tale somma, mediante deposito della stessa presso la tesoreria comunale.
4. Nel caso di inerzia o di rifiuto all'attuazione di un comparto edificatorio da parte di proprietari di immobili detentori nel loro insieme di una quantità superiore al quarantanove per cento delle quote edificatorie complessive, il comune fissa un termine per l'attuazione del comparto stesso, trascorso il quale il può attuare direttamente, o a mezzo di una società mista, il comparto edificatorio, acquisendone le quote edificatorie e i relativi immobili con le modalità di cui al comma 5.
5. Le acquisizioni delle quote edificatorie e dei relativi immobili, previste dai commi 3 e 4, avvengono mediante procedure di esproprio.
6. L'approvazione degli interventi disciplinati dal presente articolo equivale a dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità e urgenza previste.

TITOLO VIII – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI

ART. 67 – PRESCRIZIONI GENERALI

1. Le opere edilizie devono essere eseguite in modo conforme agli atti progettuali comunque assentiti e la loro realizzazione deve avvenire in modo tale da assicurare la perfetta stabilità e sicurezza delle strutture e da evitare qualsiasi pericolo.



2. Il direttore dei lavori, l'esecutore delle opere e gli altri eventuali soggetti che rivestono responsabilità operative devono adoperarsi, sotto la loro personale e solidale responsabilità, affinché opere ed interventi siano compiuti a regola d'arte e siano rispondenti alle prescrizioni in particolare della parte II – capo II del D.P.R. 380/2001 "T.U. in materia Edilizia" in merito alle opere in conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica, nonché della parte II – capo IV del suddetto decreto per quanto concerne le costruzioni in zona sismica, e più in generale 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; le norme del presente regolamento si intendono integrate e, ove occorra, sostituite dalle disposizioni sopra indicate.

ART. 68 – COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI, CONDUZIONE E INTERRUZIONE

1. Il titolare del permesso prima dall'inizio dei lavori deve darne comunicazione al Comune, depositando presso l'ufficio competente. apposita dichiarazione con riportati tutti i dati ed i vari soggetti, con annesse le dichiarazioni attestanti l'accettazione dell'incarico loro affidato, e deve essere corredata da certificato attestante la regolare posizione contributiva dell'Impresa (D.U.R.C.), nonché copia della notifica preliminare. La mancata presentazione della comunicazione di inizio lavori, nel termine sopra assegnato, comporterà in caso di inizio lavori, la decadenza del permesso di costruire con tutti gli oneri consequenziali. I relativi dati, sulla avvenuta comunicazione, debbono essere riportati nel cartello esposto all'esterno del cantiere.
2. I lavori, in caso di sostituzione del Direttore dei Lavori e/o dell'impresa, devono essere sospesi fino al deposito delle dichiarazioni di accettazione dei subentranti.
3. Il responsabile dell'Ufficio preposto al rilascio dei Permessi di Costruire può far cessare, in caso di prolungata interruzione dei lavori, l'occupazione del suolo pubblico, salvo che la interruzione dipenda da provate cause di forza maggiore.
4. Il Comune, in sede di rilascio del Permesso di Costruire, può prescrivere che prima dell'inizio dei lavori siano fissati dal Comune medesimo i capisaldi altimetrici e planimetrici cui devono riferirsi le opere stesse.
5. Delle operazioni di cui al comma 6 è redatto un apposito verbale firmato dal tecnico comunale, dal direttore dei lavori e dal titolare del Permesso di Costruire; una copia del verbale è rilasciata al titolare del Permesso di Costruire, il quale deve fornire a sua cura e spese, il personale e i mezzi d'opera necessari per dette operazioni.
6. Se non già specificato nella domanda, contestualmente alla comunicazione di inizio dei lavori deve inoltre essere prodotta una dichiarazione attestante l'ubicazione della discarica prescelta per



il conferimento dei materiali di risulta, la quale dovrà essere regolarmente autorizzata a norma di legge per i rifiuti speciali inerti. La documentazione comprovante l'avvenuto conferimento dei materiali a detta discarica dovrà essere conservata ed essere esibita a richiesta in caso di Vigilanza. In alternativa a quanto precede, potrà essere prodotto l'impegno a reimpiego dei materiali di risulta in modo che non costituiscano rifiuto, con descrizione dettagliata delle modalità del riutilizzo.

7. In caso di interruzione dei lavori, il titolare del titolo abilitativo deve darne immediata comunicazione all'ufficio competente., indicando i motivi che hanno determinato l'interruzione e disponendo altresì, durante l'interruzione stessa le cautele atte a garantire la pubblica incolumità ed il pubblico decoro. Il titolare deve altresì dare comunicazione della ripresa dei lavori.

ART. 69 – RICHIESTA E CONSEGNA DEI PUNTI FISSI

1. Prima di iniziare i lavori per interventi di nuova costruzione, l'avente titolo è tenuto a richiedere al Comune, mediante lettera assunta al protocollo la ricognizione della linea di confine tra gli spazi pubblici e l'area privata interessata dall'intervento; l'istanza deve precisare il nominativo del direttore dei lavori.

2. Entro trenta giorni dal ricevimento della lettera di cui sopra, il personale dell'ufficio tecnico comunale - ovvero il personale messo a disposizione dall'avente titolo e dall'assuntore dei lavori sotto la direzione o comunque la verifica di un funzionario comunale- provvede:

- a) ad assegnare sul terreno i capisaldi altimetrici e planimetrici cui deve essere riferita la posizione dell'opera da realizzare;
- b) ad indicare i punti di immissione degli scarichi nella fognatura comunale ed i punti di presa dell'acquedotto e di tutti gli altri impianti relativi alle opere di urbanizzazione primaria.

3. Delle operazioni di cui al comma precedente deve essere redatto verbale, che viene sottoscritto dalle parti per presa d'atto: tutte le spese sono a carico del richiedente.

4. Decorso il termine di cui al comma 2 i lavori possono essere iniziati; in tal caso il direttore dei lavori redige autonomamente il verbale e ne invia copia al Comune.

ART. 70 – MOVIMENTI DI TERRENO SUBORDINATI A PERMESSO DI COSTRUIRE

1. Le opere di scavo, rinterro e rilevato sono modificazioni del suolo, funzionali alla realizzazione degli interventi di cui ai precedenti articoli che comportano alterazioni morfologiche ed altimetriche incidenti sulle caratteristiche del territorio interessato, subordinati a permesso di costruire. Le operazioni di rinterro non possono superare ricarichi di cm. 50 rispetto al piano di campagna originale, ovvero ante opera.

2. Nel caso di piani attuativi, la deliberazione di Giunta Comunale di approvazione può costituire titolo abilitativo per la realizzazione degli interventi di modificazione del suolo connesse alle opere di urbanizzazione previste dal piano medesimo, ai sensi dell'art. 26, L. R. n. 16/2004 e ss.mm..



3. Non rientrano tra gli interventi di cui al comma 1, le lavorazioni del terreno e le opere di scavo e rinterro finalizzate alle attività agricole con compensazione tra scavo e riporto e senza asportazione di terreno o di altro materiale al di fuori del fondo interessato dagli interventi o dei terreni dell'impresa agricola, da effettuare comunque nel rispetto dell'assetto morfologico e paesaggistico locale.
4. Gli interventi di modificazione del suolo, specialmente se interferenti con insediamenti, edifici ed infrastrutture, devono garantire le condizioni di stabilità e sicurezza, evitando il verificarsi di eventuali fenomeni erosivi e di smottamento, sia in fase di esecuzione che nel tempo; tali interventi devono, inoltre, assicurare un adeguato assetto idrogeologico ed idraulico dell'area interessata e di quelle adiacenti, prevedendo altresì gli effetti nel tempo ed i rischi ad i quali sono esposte dette aree.
5. Le modifiche del suolo debbono prevedere azioni finalizzate a ripristinare o a mantenere le condizioni di compatibilità tra uso del suolo e assetto idrogeologico anche nel rispetto delle normative e dei Piani di settore di cui alla Legge n. 183/1 989 (Norme per il riassetto organizzativo e funzionale della difesa del suolo).
6. Gli interventi di modificazione del suolo non contestuali o non connessi agli interventi edilizi di cui al successivo punto (b), sono effettuati tenendo conto delle condizioni di stabilità idrogeologica ed idraulica dell'area interessata e il progetto o il Piano aziendale devono essere redatti da tecnici abilitati e devono contenere, oltre ai pertinenti elaborati progettuali previste art.39 e da eventuali altre normative edilizie e di settore.
7. Qualora l'area sia sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del D. Lgs n. 42/2004, gli interventi che comportano modificazioni del suolo dovranno essere attuati nel rispetto del decreto di vincolo o nelle norme di riferimento e salvaguardando gli elementi che per la loro tipicità caratterizzano il paesaggio e l'ambiente circostante.
8. Nelle aree coperte di rilevanza naturalistica, le opere di scavo, rinterro e rilevato per la realizzazione di infrastrutture quali sentieri, piste, vie tagliafuoco che comportino la trasformazione in via permanente di suolo, sono sottoposte a Permesso di Costruire; si dovrà evitare la formazione di dislivelli eccessivi con il terreno circostante e pertanto, ogni movimentazione di terreno sarà limitata alla definizione del percorso con il livellamento della sede viaria raccordando adeguatamente le nuove opere con il profilo del terreno naturale.
9. Nel caso di utilizzo di acque pubbliche, superficiali o sotterranee, il rilascio del permesso è subordinato all'acquisizione della concessione di derivazione di cui al R. D. n.1775/1 993 (Testo unico delle disposizioni di legge sulle acque e impianti elettrici) s.m.i.

ART. 71 - MOVIMENTI DI TERRENO SUBORDINATI A S.C.I.A.

1. Con riferimento all'art. 186, comma 3 del D. Lgs. n. 152/2006 e fatto salvo quanto previsto dal (PSAI) dell'Autorità di Bacino della Campania Centrale- approvato e successivamente aggiornati



con deliberazione. C.I. n.30 del 20/07/2014, sono realizzabili con S.C.I.A. le opere di seguito indicate, non riconducibili a quelle di cui all'art.39 del presente Regolamento in quanto non comportano trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio:

- a) opere di scavo di piccola entità connesse alla sistemazione di aree di pertinenza di edifici esistenti da realizzare entro la distanza di m. 30,00 dall'edificio principale da realizzare per la profondità strettamente funzionale alla posa in opera di manufatti prefabbricati (cisterne, fosse, etc.) o profondità non superiore a m. 2,50 dal piano di campagna negli altri casi e in ogni caso per quantità non superiore a mc. 50,00;
- b) opere di riporto di terreno che non comportino alterazione morfologiche e altimetriche significative ovvero di altezza non superiore a m. 0,50 dal piano di campagna ante opera e per una quantità non superiore a mc. 100,00, connessi alla sistemazione di aree di pertinenza di edifici esistenti, come sopra definite, nonché volti al miglioramento delle caratteristiche morfologiche, idrauliche e ambientali di aree pubbliche e private poste all'interno o all'esterno dei centri abitati, anche a seguito di realizzazione di opere infrastrutturali e servizi. La S.C.I.A. deve contenere il dimensionamento planimetrico e volumetrico dell'intervento, nonché l'indicazione delle caratteristiche del materiale di scavo e del luogo di provenienza, fatto salvo il rispetto delle normative relative alla presenza di vincoli.

ART. 72 – MODALITA' ESECUTIVE DEI MOVIMENTI DI TERRENO

1. Le modificazioni del suolo necessarie ai fini della realizzazione di interventi edilizi, compresa la realizzazione di infrastrutture tecnologiche a rete e puntuali ed alle infrastrutture viarie, pubbliche o di rilevante interesse pubblico, nonché le opere di difesa idrogeologica, le opere idrauliche, quelle di arginatura degli invasi di accumulo di acque, sono dimensionate in base alle relative esigenze progettuali, tenendo conto delle caratteristiche ambientali, paesaggistiche ed idrogeologiche dei luoghi.

2. La stabilità degli scavi deve essere assicurata in modo da resistere alla spinta del terreno circostante e da non compromettere la sicurezza di edifici e impianti posti nelle vicinanze. La sicurezza degli edifici e degli impianti circostanti va comunque verificata a cura del titolare del Permesso di Costruire, del Direttore dei Lavori e del Costruttore. Le verifiche devono interessare la zona circostante gli scavi e devono comprendere tutti gli immobili che possano essere interessati. Ogni anomalia riscontrata, riguardante infiltrazioni d'acqua od eventuali lesioni negli edifici, deve essere tempestivamente comunicata al Comune, fermo restando l'obbligo del titolare del Permesso di Costruire, del Direttore dei Lavori e del Costruttore di sospendere ogni operazione di scavo ed



effettuare tutti gli interventi necessari a garantire la sicurezza dei luoghi.

Nelle opere di sbancamento e di palificazione si devono usare tutte le cautele atte ad evitare danneggiamenti ai fabbricati vicini conseguenti allo scuotimento del terreno.

3. Ogni modificazione del suolo deve essere eseguita in maniera da evitare il ristagno delle acque e consentire il regolare deflusso delle acque dei terreni, a qualunque uso o destinazione essi siano adibiti.

4. Il consolidamento delle scarpate e la realizzazione delle opere di sostegno deve avvenire preferibilmente attraverso l'uso di tecniche di ingegneria naturalistica (idrosemina, utilizzo di geotessili, graticciate, fascinate, grate vive, briglie in terra, terre rinforzate rivegetate, etc.); oppure attraverso l'uso della tecnica delle terre armate.

5. Nel caso di muri di sostegno i materiali utilizzati dovranno garantire un armonico inserimento nel contesto circostante, prevedendo, comunque, che le eventuali strutture in cemento armato o blocchi cementizi siano rivestite in pietrame o adeguatamente intonacati con colorazioni nella gamma delle terre.

6. Al piede dei muri di sostegno che si affacciano su strade o spazi pubblici deve essere realizzata una canalina di raccolta delle acque di scorrimento superficiali e di quelle provenienti dalle aperture di drenaggio, che devono essere convogliate alla rete di scolo.

ART. 73 - MODALITA' DI GESTIONE DELLE TERRE DA SCAVO

1. Lo stoccaggio o l'accumulo temporaneo dei materiali di risulta deve avvenire in cumuli di dimensioni tali da assicurarne la stabilità ed in modo da non compromettere gli elementi che caratterizzano il paesaggio e l'ambiente circostante. Il terreno vegetale deve essere accantonato e stoccato con modalità atte a preservarne le caratteristiche agronomiche.

2. Nel caso sia previsto l'accumulo temporaneo di materiali di risulta provenienti da opere di scavo, il titolo abilitativo è condizionato all'obbligo di rimuovere il materiale medesimo entro i termini stabiliti dal Comune, comunque non superiore a 12 mesi, decorsi i quali si applicano le disposizioni e le sanzioni previste dalla L. R. n. 21/2004, quali interventi rientranti nei casi previsti dall'art. 3, comma 1, lettera e7) della L. R. n. 1/2004.

3. L'utilizzo dei materiali di risulta, oltre a quanto previsto dall'art. 18 ter (Valorizzazione di materiali assimilabili) della L.R. n. 2/2000 (Norme per la disciplina dell'attività di cava e per il riuso di materiali provenienti da demolizioni) ss. mm. ii. è consentito per la realizzazione di opere di sistemazione di terreni, comprese aree degradate, opere di difesa idraulica e idrogeologica, previste dal titolo abilitativo.

4. Gli interventi previsti nel presente articolo dovranno comunque essere eseguiti nel rispetto delle disposizioni dettate dal D. Lgs. n. 152/2006 (Norme in materia ambientale) aggiornato con D. Lgs n.



4/2008 (Ulteriori disposizioni correttive ed integrative del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, recante norme in materia ambientale) dall'art. 41-bis della Legge n. 98 del 09 luglio 2013.

ART. 74 – CONTROLLO SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI

1. Le opere ed i cantieri sono soggetti a controllo da parte dei preposti Organi comunali e, per quanto di competenza, del Servizio Prevenzione e Sicurezza degli Ambienti di Lavoro dell'Azienda Sanitaria ai sensi del D.P.R. n°164/1956 e del D.L. n°81/2008 modificati e integrati. Sono inoltre fatte salve le attribuzioni degli altri organi di vigilanza e controllo, quali Azienda Regionale per la Protezione dell'Ambiente (emissioni in atmosfera – emissioni acustiche – gestione rifiuti – ecc.), Nucleo Operativo Ecologico, Guardia di Finanza, ecc.

2. Copia del titolo abilitativo all'esecuzione delle opere, dei relativi elaborati di progetto approvati e timbrati dal Comune, e quando dovuto ai sensi della normativa vigente, devono essere tenuti in cantiere a disposizione degli incaricati dei controlli.

3. Il Comune, per mezzo degli Organi competenti, può effettuare, in qualsiasi momento, visite di controllo per verificare la rispondenza dell'opera edilizia al titolo abilitativo ai sensi dell'art. 27 del DPR 380 /2001 – Testo Unico in materia edilizia.

4. Qualora si riscontri l'inosservanza delle prescrizioni e delle modalità di intervento contenute nel permesso e/o nella C.L.I.A. o S.C.I.A., il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia assume i provvedimenti sanzionatori degli abusi accertati, secondo quanto previsto dalla legislazione vigente.

ART. 75 – CONTROLLO SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI

1. Nei casi in cui ricorrano condizioni di pericolo per la stabilità delle costruzioni o si manifestino situazioni di emergenza con possibile compromissione per l'integrità dell'ambiente e rischio per l'incolumità delle persone, il proprietario degli immobili interessati procede mediante un "intervento urgente" alle operazioni necessarie per rimuovere la situazione di pericolo, sotto la personale responsabilità sia per quanto attiene la valutazione dello stato di pericolo sia per l'effettiva consistenza delle operazioni medesime.

2. È 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, e di presentare nel minor tempo possibile, comunque non oltre 30 giorni, istanza per ottenere gli atti di assenso necessari nelle normali condizioni di intervento.

3. Ogni abuso in materia è sanzionato ai sensi della normativa statale e regionale vigente, fatto salvo l'eventuale accertamento di fatti e comportamenti penalmente rilevanti e perseguibili.

ART. 76 – RESPONSABILITÀ NELLA ESECUZIONE DELLE OPERE E DELLE ATTIVITÀ

1. Il Progettista e Direttore dei Lavori devono essere iscritti in albi, collegi od ordini professionali regolati da normativa italiana e comunitaria. Essi operano nell'ambito delle competenze stabilite dalla legge per ciascuna categoria professionale.



2. Il Costruttore deve essere abilitato all'esercizio dell'impresa nei modi previsti dalle leggi in vigore.
3. Il titolare del Permesso di Costruire o della S.C.I.A., il Committente e il Costruttore sono responsabili, ai fini e per gli effetti delle norme contenute nell'art.29 del DPR 380/01, della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni degli strumenti urbanistici, nonché, unitamente al Direttore dei Lavori, a quelle del Permesso di Costruire e alle modalità esecutive stabilite dalla medesima.
4. Per le opere realizzate con segnalazione certificata di inizio attività, il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 e 481 del codice penale.
5. Il Direttore dei Lavori non è responsabile quando abbia contestato agli altri soggetti la violazione delle prescrizioni del Permesso di Costruire, con esclusione delle varianti in corso d'opera, fornendo al Sindaco contemporanea e motivata comunicazione della violazione stessa. Nei casi di totale difformità o di variazione essenziale rispetto al Permesso di Costruire, il Direttore dei Lavori deve, inoltre, rinunciare all'incarico contestualmente alla comunicazione resa al Comune. In caso contrario il Responsabile dell'Ufficio urbanistico edilizio preposto al rilascio dei Permessi di Costruire segnala al consiglio dell'ordine professionale di appartenenza la violazione in cui è incorso il Direttore dei Lavori.
6. Tutte le opere debbono essere eseguite da ditte specializzate ed in regola con le disposizioni emanate dal Capitolato generale delle Opere Pubbliche, nel rispetto di quanto emanato con la L. n. 135/1997 (Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 25 marzo 1997, n. 67, recante disposizioni urgenti per favorire l'occupazione), ragione per cui le responsabilità per l'esecuzione delle stesse ricadranno sia sulla Committenza, che sull'impresa, che sul Direttore dei Lavori.

ART. 77 – CANTIERI DI LAVORO

1. In tutti i cantieri di lavoro deve essere affisso, in vista al pubblico, un cartello chiaramente leggibile in cui siano indicati:
 - nome e cognome del titolare del Permesso di Costruire/S.C.I.A. ed, eventualmente, dell'amministrazione pubblica interessata ai lavori;
 - nome e cognome e titolo professionale del Progettista e/o dei Progettisti dei vari impianti e del Direttore dei Lavori;
 - generalità dell'Impresa Costruttrice;
 - nome e cognome e qualifica del Direttore Tecnico di cantiere;
 - generalità delle imprese che realizzano i vari impianti;
 - indicazione del numero e data del Permesso di Costruire o del numero di protocollo e data



della S.C.I.A.;

- estremi della autorizzazione Sismica;
- indicare inoltre, ove previsto dal D. Lgs. n. 81/2008 s.m.i. il Responsabile dei Lavori, il Coordinatore della Progettazione e il Coordinatore per l'Esecuzione, ai fini della sicurezza del cantiere.

2. Qualsiasi cantiere deve essere recintato e dotato di servizio igienico provvisorio anche eventualmente, messo a disposizione dal committente.

3. I soggetti interessati sono tenuti ad applicare le normative e le procedure ai fini di garantire la sicurezza dei cantieri temporanei o mobili, ai sensi del D. Lgs. n. 81/2008 ss. mm. ii.

ART. 78 - RECINZIONI PROVVISORIE DI CANTIERE

1. Il titolare del titolo abilitativo, prima di dar corso a interventi su aree poste in prossimità di spazi pubblici o aperti al pubblico, deve, previa denuncia all'Amministrazione comunale, recingere provvisoriamente l'area impegnata dai lavori o, comunque, adottare i diversi accorgimenti tecnici secondo prescrizioni che saranno impartite dai Competenti Uffici Comunali. La denuncia deve essere corredata dal nulla-osta degli enti esercenti le condutture e i cavi aerei e sotterranei interessati.

2. In ogni caso devono essere adottati provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, ad assicurare il pubblico transito e ad evitare la formazione di ristagni d'acqua. Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiuse quando i lavori non sono in corso. Gli angoli sporgenti delle recinzioni o di altre strutture di cantiere devono essere muniti di segnale illuminato a luce rossa che deve rimanere accesa dal tramonto al levar del sole.

3. Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso, essere alte almeno due metri e risultare non trasparenti.

4. Il titolare del titolo abilitativo, quando le opere di chiusura comportino l'occupazione temporanea di area pubblica, deve preventivamente richiedere all'Amministrazione comunale la relativa e formale concessione: se la recinzione racchiude manufatti che interessino servizi pubblici deve essere consentito pronto e libero accesso agli addetti a tali servizi.

5. Quando sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito, il titolare del titolo abilitativo ha l'obbligo di presentare, almeno quindici giorni prima della scadenza, domanda di rinnovo della speciale concessione, indicando la presumibile durata dell'ulteriore occupazione.

6. I restauri esterni di qualsiasi genere, ai fabbricati insistenti su aree pubbliche od aperte al pubblico, possono effettuarsi solo previa recinzione chiusa dei fabbricati medesimi o con analoghe misure protettive idonee ad assicurare l'incolumità e l'igiene pubblica.

7. Le norme del presente articolo non si applicano in caso di lavori di durata inferiore alla settimana,



purché vengano adeguatamente vigilati e/o segnalati e siano messe in atto idonee misure protettive per evitare ogni possibile inconveniente.

8. Le recinzioni e l'allestimento dei cantieri nei centri storici, nelle zone vincolate di cui al D. Lgs. n. 42/2004 e nelle aree naturali protette debbono essere concordati con il Comune relativamente alla loro qualità estetica.

ART. 79 – OPERE ATTINENTI A SERVIZI PUBBLICI E SUOLO PUBBLICO

1. Il Costruttore, ove l'esecuzione dei lavori stessi comporti la manomissione del sottosuolo pubblico o la costruzione di assiti o ponteggi su area pubblica, deve richiedere preventivamente le opportune prescrizioni all'Ufficio tecnico comunale e, ove necessario, agli enti di erogazione dei servizi al fine di evitare ogni danno a manufatti esistenti.

2. Ultimati i lavori, le opere di ripristino relative alle aree pubbliche devono essere eseguite in modo da garantire immediatamente la sicurezza della circolazione pedonale e veicolare. In particolare i pavimenti stradali interessati dai lavori dovranno essere ripristinati a regola d'arte.

3. La definitiva sistemazione del suolo pubblico dovrà essere eseguita a cura e spese del titolare del titolo abilitativo, eventualmente in solido con il Costruttore.

4. La riconsegna delle aree avrà luogo, in contraddittorio fra le parti, con la redazione di apposito verbale.

ART. 80 – PONTEGGI E SCALE DI SERVIZIO

1. I ponteggi, i cavalletti, le scale di servizio e le incastellature debbono essere posti in opera con le migliori regole d'arte conformemente alle disposizioni di legge relative alla prevenzione degli infortuni.

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

3. E' vietato costruire ponti e porre assi a sbalzo sopra il suolo pubblico senza la prevista concessione comunale.

ART. 81 – SCARICO DEI MATERIALI

1. E' vietato gettare, tanto dai ponti di esercizio che dai tetti o dall'interno delle case, materiali di qualsiasi genere.

2. I materiali di rifiuto raccolti in opportuni recipienti o incanalati in condotti chiusi, potranno essere fatti scendere con le dovute precauzioni e, se necessario, ammassati dentro le recinzioni delimitanti il cantiere, per essere poi trasportati agli scarichi pubblici indicati.

3. Durante i lavori, specie se di demolizione, dovrà essere vietato l'eccessivo sollevamento di polvere mediante opportune bagnature. Inoltre dovranno essere proibiti quei sistemi di demolizione che possono dar luogo a danni e molestie ai fabbricati vicini.

4. Il responsabile del cantiere deve provvedere ad assicurare il costante mantenimento della pulizia



della via pubblica per tutta l'estensione della costruzione e le immediate vicinanze.

5. Il trasporto dei materiali utili o dei rifiuti, deve essere eseguito in modo da evitare ogni deposito od accatastamento lungo le strade interne dell'abitato e spargimento lungo il tragitto.

6. Qualora ciò si verifichi, il responsabile del cantiere è tenuto a provvedere alla immediata rimozione dei materiali ed alla pulizia della strada pubblica su cui è avvenuto il deposito.

7. I materiali provenienti dalle demolizioni non possono essere accumulati sulle aree pubbliche. E' altresì fatto divieto di accumulare il predetto materiale su qualsiasi area, anche private, quando vi sia pericolo di incendio.

ART. 82 - RESPONSABILITA' DEGLI ESECUTORI DI OPERE

1. Il Committente, il Costruttore, il Direttore del Cantiere nonché i soggetti previsti dal D. Lgs. n. 81 /2008 ss. mm. ii., hanno in ogni caso la piena responsabilità, per quanto di rispettiva competenza, della idoneità dei mezzi e dei provvedimenti od accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possano provenire dalla esecuzione delle opere.

2. Il Responsabile dell'Ufficio preposto al rilascio dei Permessi di Costruire, oltre ai soggetti titolari della vigilanza previsti dalle vigenti normative, può far controllare da funzionari o da agenti l'osservanza delle norme vigenti e, ove lo ritenga opportuno, ordinare maggiori cautele.

ART. 83 - RIMOZIONE DELLE RECINZIONI DI CANTIERE

1. Immediatamente dopo il compimento dei lavori, il Costruttore deve provvedere alla rimozione dei ponteggi, barriere o recinzioni, posti per il servizio dei medesimi, restituendo alla circolazione il suolo pubblico, libero da ogni ingombro o impedimento. Il concessionario che interrompa, per qualsiasi ragione, l'esecuzione delle opere, ha l'obbligo di far eseguire tutti quei lavori che, a giudizio insindacabile dell'autorità comunale, risultano necessari per eliminare fonti di pericolo per l'incolumità e l'igiene pubblica, ed assicurare la stabilità delle parti costruite.

ART. 84 - PREVENZIONE DEGLI INFORTUNI

1. Durante l'esecuzione dei lavori dovranno essere adottate tutte le precauzioni necessarie per garantire la pubblica incolumità e la sicurezza di coloro che sono addetti ai lavori nel rispetto di tutte le normative vigenti in materia.

ART. 85 VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI

1. All'interno di ogni cantiere, a cura dell'impresa, dovranno essere mantenuti tutti i documenti inerenti l'attività edilizia previsti dalla vigente normativa. I documenti dovranno essere disponibili ai preposti per le attività di controllo e vigilanza.

2. L'esecuzione dei lavori è soggetta a controlli di vigilanza da parte dei funzionari ed agenti di qualunque autorità preposta al controllo sanitario, antinfortunistico, edilizio o ambientale.

3. Il proprietario e l'assuntore dei lavori, prima del rilascio del Permesso di Costruire, sottoscrivono formale impegno a consentire l'ispezione del cantiere da parte del funzionario Comunale e degli



agenti di ogni autorità preposta. Il personale preposto a tale controllo è autorizzato ad entrare nel cantiere in qualsiasi momento.

4. Ferme restando le norme di cui all'art.63 comma 6 del presente Regolamento circa la determinazione, da parte dell'Ufficio Comunale, dei capisaldi planimetrici ed altimetrici cui devono attenersi le nuove costruzioni, gli interessati devono comunicare per iscritto, al predetto Ufficio, entro quindici giorni dalla avvenuta realizzazione:

- lo stacco delle strutture in elevato, per la verifica delle distanze e dei distacchi;
- la realizzazione del solaio di copertura; per la verifica delle linee e quote e delle strutture;
- l'inizio delle opere di finiture, per l'esame delle campionature e definizione dei particolari;
- l'ultimazione dell'opera; per la verifica delle opere di completamento e finitura, anche in relazione al raccordo agli spazi pubblici contigui; delle risultanze di tali operazioni verranno redatti appositi verbali, in duplice copia controfirmati dalle parti.

5. Qualora sia contestata la mancata rispondenza delle opere realizzate alle norme di legge, a regolamenti, a prescrizioni del P.U.C. ed alle modalità esecutive dell'atto autorizzativo o della C.I.L.A. o S.C.I.A. presentata, l'Amministrazione ordina l'immediata sospensione dei lavori con riserva dei provvedimenti che risultino necessari per la modifica delle costruzioni e per la rimessa in pristino.

6. Quando un ordine per la demolizione d'ufficio di un'opera non si estende all'intero edificio ma soltanto a una parte di esso può essere necessario che, sia per la corretta esecuzione dell'ordinanza dell'abbattimento sia per motivi di sicurezza e stabilità della restante parte dell'edificio, l'abbattimento debba comprendere anche parti non abusive, senza che sia dovuta indennità alcuna da parte dell'Amministrazione.

ART. 86 – STABILITA' E SICUREZZA DEI FABBRICATI

1. È vietato costruire edifici sul ciglio di dirupi, su terreni di non buona consistenza, di eterogenea struttura, detritici o franosi.

2. Quando non si possa raggiungere il terreno compatto e si debba fabbricare su terreni di riporto recente, o comunque sciolti, si debbono adottare accorgimenti tecnici più opportuni per ottenere un solido appoggio delle fondazioni e comunque nel rispetto delle prescrizioni del D. M. 11/03/1988 (Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione e il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione). Le murature debbono essere eseguite secondo le migliori regole d'arte con buoni materiali e con accurata mano d'opera. Tutte le strutture dovranno osservare le normative vigenti in materia.



ART. 87 – MANUTENZIONE DEGLI EDIFICI ED AREE SCOPERTE

1. I proprietari hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione degli edifici in modo che tutte le loro parti mantengano costantemente i requisiti di igiene e di sicurezza richiesti dalle norme vigenti e rispondano alle esigenze del decoro cittadino.
2. La manutenzione delle aree di proprietà privata, rimaste scoperte per essere destinate a strade, piazze, o spazi di uso pubblico rimarrà a carico dei proprietari sino a quando non siano perfezionate le pratiche di espropriazione, cessione ed acquisizione.
3. Quando un edificio o parte di esso minacci rovina sul suolo pubblico, il Sindaco, sentito l' Ufficio tecnico comunale può ingiungere l'esecuzione dei lavori di consolidamento o la demolizione delle parti pericolanti. L'esecuzione delle opere di messa in sicurezza sono a carico del proprietario o dei proprietari inadempienti, salve le sanzioni penali.
4. Le aree intorno ai fabbricati devono essere, a cura dei proprietari, tenute in stato di perfetto ordine e pulizia. Pertanto nelle predette aree è vietato l'accumulo di qualsiasi materiale che renda indecente e disordinato lo spazio circostante a detrimento del decoro dei fabbricati stessi e della città.

ART. 88 – RINVENIMENTI

1. Il titolare del titolo abilitativo qualora venissero effettuati ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico od artistico in seguito all'esecuzione dei lavori, deve informarne il Comune, che a sua volta richiederà l'intervento degli Enti competenti.
2. I lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, devono essere sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia.
3. 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.

ART. 89 – RIPRISTINO DEL SUOLO E DEGLI IMPIANTI PUBBLICI

1. Ultimati i lavori, il costruttore e il titolare del titolo abilitativo, sono tenuti a garantire l'integrale ripristino, a regola d'arte, 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.
2. In caso di inottemperanza, il ripristino è eseguito dal Comune a spese del costruttore e, in solido con questi, del titolare del permesso di costruire o dell'autorizzazione edilizia ovvero della denuncia di inizio dell'attività; tali spese dovranno essere rimborsate entro quindici giorni dalla richiesta; in difetto, esse sono riscosse coattivamente secondo le leggi vigenti.



TITOLO IX – DISPOSIZIONI PER IL RECUPERO URBANO E LA QUALITA' ARCHITETTONICA

ART. 90 – AMBITO DI APPLICAZIONE

1. Sono soggette alle prescrizioni di cui al presente titolo le opere che determinano l'aspetto esteriore degli edifici di nuova costruzione, degli edifici esistenti, limitatamente alle parti da recuperare, sostituire o integrare, nonché delle aree scoperte di loro pertinenza.
2. Sono fatte salve le prescrizioni e le modalità esecutive stabilite, in relazione alla zona di intervento, dalle norme di attuazione del PUC dei PUA e Comparti Edificatori, nonché dalle norme statali e regionali o da specifiche normative di settore.

ART. 90 – LE FACCIATE

1. I prospetti degli edifici devono corrispondere alle esigenze del decoro cittadino tenuto conto delle linee architettoniche degli edifici circostanti, avuto riguardo anche alle tinte ed ai materiali da impiegarsi nelle opere di finitura. Eventuali cambiamenti nella colorazione originaria dei prospetti devono essere preventivamente concordate con l'Amministrazione comunale.
2. Qualsiasi elemento costruttivo o decorativo sporgente deve costituire una unità armonica con le fronti del fabbricato di cui è parte. A tale scopo i relativi progetti dovranno prevedere una definizione puntuale e completa di tutte le opere di finitura e degli elementi accessori che concorrono a determinare l'aspetto esteriore di tali edifici, dei relativi annessi e delle aree di pertinenza, salvo più specifiche indicazioni di uno strumento attuativo.

ART. 91 – CANALI DI GRONDA E PLUVIALI

1. Allo scopo di evitare che le acque piovane cadano dalle coperture degli edifici su costruzioni vicine o sul suolo pubblico, ogni proprietario è tenuto a far sì che le acque dei tetti siano raccolte in appositi canali e discendenti convenientemente sagomati; mentre terrazze, balconi e verande siano gestite in modo da non generare stillicidi sulle proprietà di terzi o sul suolo pubblico. La parte terminale dei discendenti, fino all'altezza di m. 1,50, può essere incassata nella muratura oppure realizzata in ghisa o altro materiale idoneo a garantire un'adeguata protezione.
2. I balconi, i davanzali e le altre superfici in aggetto orizzontale atte a ricevere acqua piovana devono essere munite di gocciolatoi con opportuna pendenza.
3. 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.

ART. 92 – TORRINI ASCENSORI

1. Quando l'inserimento dell'extracorsa di ascensore emerge dalla falda, il volume dovrà essere armonizzato e mimetizzato con la forma, i materiali ed i colori più pertinenti all'architettura ed alla tipologia dell'edificio e del suo manto di copertura.



ART. 93 – CAVI E CONDUTTURE E IMPIANTI TECNOLOGICI

1. Negli edifici di nuova costruzione i cavi e le condutture degli impianti tecnologici sono collocati nei vani interrati, sottotraccia oppure in opportuni cavedi, con modalità concordate con gli enti gestori dei servizi, nel rispetto delle disposizioni delle norme tecniche di settore.
2. Per gli edifici esistenti interessati da interventi su intere facciate prospicienti spazi pubblici è comunque prescritto il riordino di cavi e condutture in vista. In particolare, i cavi elettrici, ove tecnicamente possibile, nel rispetto delle cogenti normative tecniche e di legge applicabili, devono essere disposti lungo linee verticali in corrispondenza dei limiti della facciata o in prossimità dei discendenti pluviali, oppure lungo linee orizzontali al di sopra di eventuali fasce marcapiano. Si dovrà preferire la soluzione interrata nel caso in cui il Comune preveda il rifacimento delle strade o il privato realizzi lungo il proprio fronte stradale opere infrastrutturali. Le condutture di acqua, gas e simili devono essere tinteggiate nello stesso colore della facciata, oppure protette da carter metallico verniciato, in armonia con i colori della facciata. Esse devono essere posizionate preferibilmente su facciate interne o laterali, rispettando comunque l'ordito architettonico delle facciate e limitando il più possibile le alterazioni.
3. Nel caso particolare delle condutture del gas che dal contatore salgono agli appartamenti, eventuali carter sono consentiti solo se di tipo ispezionabile ed aperti alle estremità inferiore e superiore e possono essere installati solo nel caso in cui i tubi siano in rame entro guaina di protezione, mentre i tubi a parete della distribuzione del gas, appartenenti al gestore del servizio, non possono mai essere coperti.
4. La Commissione Locale per il Paesaggio può prescrivere, nel caso di interventi che interessino intere facciate di immobili vincolati ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004, l'eliminazione totale di cavi e condutture presenti con le modalità di cui al precedente comma, purché ciò non pregiudichi le esigenze igienico-sanitarie e di sicurezza. Tali interventi saranno realizzati secondo modalità concordate con i gestori dei servizi.

ART. 94 – ANTENNE, PARABOLE, IMPIANTI SATELLITARI ED IMPIANTI DI CONDIZIONAMENTO

1. In tutti gli edifici, i nuovi impianti per la ricezione delle trasmissioni radiotelevisive, sia satellitari che terrestri, devono essere centralizzati. In caso di più corpi scala la centralizzazione è riferita a ciascuno di essi.
2. Per gli edifici esistenti la centralizzazione dell'impianto è obbligatoria nel caso di interventi che prevedono il rifacimento del tetto o dell'impianto elettrico delle parti comuni.
3. Negli Insediamenti esistenti che rivestono valore storico culturale, all'esterno degli edifici, fatto salvo quanto disposto dal Piano di Recupero, l'installazione di Parabole ed impianti satellitari e Impianti di condizionamento e climatizzazione è ammessa esclusivamente se gli stessi siano ubicati



sul tetto, sul piano di copertura degli edifici ovvero in parti non visibili delle facciate in particolare.

4. Le parabole devono essere centralizzate e di colore tale da arrecare il minimo contrasto con il colore delle coperture.

5. Gli impianti di condizionamento aria devono essere collocati nel punto di minore impatto visivo.

6. Quando, per ragioni di carattere tecnico adeguatamente motivate, non sia possibile il posizionamento prescritto precedentemente, e si debbano pertanto installare antenne e parabole riceventi della radio e della televisione su falde prospicienti spazi pubblici, queste dovranno essere posizionate ad una distanza dal filo di gronda sufficiente a renderle non visibili dalla via. Detta distanza non potrà mai essere inferiore all'altezza dell'antenna o parabola, misurata in verticale dal punto più alto della medesima al piano della copertura.

7. Le antenne e parabole riceventi della radio e della televisione installate secondo le suddette prescrizioni si considerano opere che non alterano l'aspetto esteriore degli edifici e, pertanto, per l'installazione delle stesse, anche quando ricadenti in zone sottoposte a tutela paesaggistica salvo quanto prescritto al comma 3, non è richiesto il rilascio di alcuna autorizzazione preliminare. La loro installazione è subordinata ai soli adempimenti previsti dalla legislazione vigente in materia di impianti.

ART. 95 – IMPIANTI TECNOLOGICI

1. Di norma non è consentita l'installazione di caldaie, pompe di calore ed altri impianti tecnologici tradizionali, nonché di pannelli solari termici, fotovoltaici e/o impianti innovativi all'esterno dei paramenti murari principali degli edifici o comunque prospicienti spazi pubblici. Sono fatte salve le soluzioni formali e tecnologiche finalizzate all'inserimento armonico e funzionale di tali elementi nella composizione architettonica degli edifici.

2. Tali impianti devono essere collocati preferibilmente:

- a) sulle coperture a falde inclinate degli edifici, qualora queste presentino parti idonee ad accogliere detti impianti senza che emergano dal profilo complessivo delle coperture;
- b) sulle coperture in piano di edifici qualora gli impianti vengano posizionati in arretramento rispetto al filo della facciata in modo da non essere visibili dal basso e vengano, con esclusione dei pannelli solari e fotovoltaici, schermati con appositi manufatti (in muratura o in metallo) aventi dimensioni strettamente necessarie a contenerli e tinteggiati in colore armonizzato a quello dell'edificio;
- c) all'interno di chiostrine, cortili interni oppure su facciate secondarie dell'edificio o comunque su pareti non visibili da spazi pubblici.

ART. 96 – CONTATORI, CABINE ELETTRICHE E NODI STRADALI DI DISTRIBUZIONE

1. I contatori dei servizi pubblici sono installati in modo tale da non comportare significativa



alterazione delle facciate. Fermo restando che i contatori per il gas, acqua e luce devono essere posizionati all'esterno degli edifici, l'alloggiamento degli stessi è individuato, di norma, nelle opere che delimitano la proprietà (recinzione ovvero, se non presente, parete perimetrale dell'edificio e/o appositi vani) o in nicchie compartimentate, delle dimensioni strettamente necessarie tenendo conto anche dello spazio, necessario all'installazione da parte del titolare della fornitura dei dispositivi di protezione o regolazione imposti dalle norme vigenti, adiacenti fra di loro e dotate di propria ed idonea sportellatura, in rame per gas ed acqua e in plastica per la luce, a filo facciata.

2. Per quanto riguarda il posizionamento dei contatori per il gas, si dovrà tener conto che questi non potranno essere posizionati in corrispondenza di posti auto pubblici.

3. Qualora negli edifici esistenti nel centro storico, le modalità di cui al precedente comma non siano attuabili, i contatori potranno essere installati all'interno di androni o locali comuni garantendo il rispetto di specifiche normative di sicurezza.

4. Per l'installazione di cabine elettriche o manufatti adibiti ad uso similare (volumi tecnici), le cui caratteristiche tecniche saranno concordate con i gestori dei pubblici servizi, aventi altezza non superiore a m. 3,00, si applicano le distanze dai confini prescritte dal Codice Civile.

5. Il titolo abilitante l'intervento (Permesso di Costruire, S.C.I.A.) conterrà disposizioni in ordine alla decadenza dello stesso, nell'ipotesi di variazione di destinazione d'uso. Non comportano comunque decadenza, gli interventi che prevedono la sola eliminazione dei trasformatori con il contestuale mantenimento dei quadri MT e/o BT necessari alla rete pubblica di distribuzione elettrica. Nel caso di realizzazione di volume tecnico fronteggiante il confine stradale, dovrà essere preventivamente acquisito il parere dell'Ufficio competente ai fini della sicurezza stradale.

6. Nel caso di "nodi stradali di distribuzione dell'energia elettrica in bassa tensione", si dovranno preferibilmente adottare quelle soluzioni in cui gli armadi siano "integrati" nelle recinzioni o nei muri perimetrali degli edifici.

ART. 97 – OBBLIGO DELLA MANUTENZIONE DEGLI EDIFICI ESISTENTI

1. Ai proprietari degli edifici che prospettano o sono comunque visibili da vie o spazi pubblici o di uso pubblico, l'Amministrazione Comunale può ingiungere i medesimi a conservare in condizioni di integrità, decoro ed efficienza i paramenti murari, le tinteggiature i rivestimenti, le decorazioni architettoniche, nonché gli infissi, i serramenti, i manti di copertura, le gronde, e in generale tutti gli elementi accessori e di finitura che concorrono a definire l'aspetto esteriore degli edifici medesimi, e delle relative pertinenze provvedendo ai necessari interventi di manutenzione e restauro.

2. Negli edifici d'origine storica o di tipo tradizionale, costruiti, ricostruiti o comunque ristrutturati in epoca anteriore all'ultima guerra mondiale, detti interventi dovranno essere di tipo conservativo, e comprendere la pulitura, la riparazione e il consolidamento degli elementi esistenti, la reintegrazione



delle parti mancanti o gravemente deteriorate, e l'eventuale ripristino di elementi perduti o del tutto irrecuperabili

3. Negli edifici che risultino invece costruiti, ricostruiti, o sostanzialmente ristrutturati in epoca recente, gli interventi di manutenzione delle finiture e degli elementi accessori potranno comportare eventuali modifiche dell'aspetto esteriore che siano tuttavia compatibili con i caratteri architettonici dell'edificio stesso e del circostante contesto.

ART. 98 – STRUTTURE ESPOSITIVE E ATTREZZATURE ANNESSE

1. Nei locali con aperture a piano terra prospicienti su vie e spazi di uso pubblico, è consentita la installazione di vetrine, mostre, banchi e attrezzature in genere per l'esposizione, la vendita e il consumo dei prodotti trattati, nonché per la chiusura e la protezione dei locali stessi, da realizzare nell'ambito delle aperture medesime o immediatamente al di fuori di esse.

2. Le vetrine, gli infissi, e le altre attrezzature dovranno avere un aspetto decoroso e congruente per forma, materiali e colori con i caratteri architettonici dell'edificio nel quale sono inseriti e del circostante contesto.

3. Non sono consentiti elementi fissi sporgenti per più di cm. 25,00 dal filo esterno della parete di prospetto.

4. Il movimento degli sportelli e in generale delle attrezzature mobili dovrà essere orientato verso l'interno, in modo da non impegnare alcuna parte dello spazio pubblico e intralciare la viabilità pedonale o veicolare.

ART. 99 – OCCUPAZIONE TEMPORANEA DEL SUOLO PUBBLICO CON ATTREZZATURE MOBILI

1. Può essere concessa ai gestori di bar, ristoranti, ed esercizi di ristoro in genere, l'occupazione parziale e temporanea di vie, piazze e altre parti del suolo pubblico, nelle immediate vicinanze degli esercizi medesimi, onde consentire su tali aree la disposizione di sedie e tavolini e l'eventuale delimitazione delle aree stesse con vasi da fiori o piante ornamentali, nonché l'installazione di pedane, attrezzate con, tende, ombrelloni e apparecchi di illuminazione.

2. La disposizione degli arredi non dovrà comunque ostacolare il flusso pedonale o veicolare, né recare pregiudizio all'estetica degli edifici e del contesto urbano.

3. Le modalità e parametri da rispettare sono quelli disciplinati dal Regolamento di occupazioni di suolo pubblico e privato Comunale il cui link

[HTTPS://WWW.COMUNE.STRIANO.NA.IT/CONTENT/REGOLAMENTO-COMUNALE-LA-DISCIPLINA-DELLE-
OCCUPAZIONI-DI-SUOLO-PUBBLICO-E-PRIVATO-CON-ARREDI#OVERLAY-CONTEXT=SEARCH/NODE/DEHORS](https://www.comune.striano.na.it/content/regolamento-comunale-la-disciplina-delle-occupazioni-di-suolo-pubblico-e-privato-con-arredi#overlay-context=search/node/dehors)

ART. 100 – CHIOSCHI, EDICOLE E STRUTTURE AFFINI

1. L'installazione di chioschi, edicole, guardiole, o vani interamente circoscritti da coperture e pareti perimetrali, purché formati da strutture precarie e facilmente scomponibili, può essere consentita, nelle aree pubbliche o ad uso pubblico adibite a parchi e giardini, attrezzature sportive, parcheggi e aree di sosta, piazze e spazi chiusi al traffico veicolare, che abbiano comunque dimensioni e



caratteristiche tali da evitare ogni pregiudizio per la viabilità e per la salvaguardia del contesto circostante, naturale o urbanizzato. Le caratteristiche tecniche ed estetiche alle quali uniformarsi saranno definite caso per caso in ragione delle specifiche circostanze, con l'autorizzazione del progetto da parte del Comune che dovrà avvenire contestualmente alla concessione del suolo pubblico.

2. In ogni caso i manufatti di cui sopra dovranno avere dimensioni limitate, materiali e colori compatibili con l'ambiente in cui sono inseriti, e opportuni distacchi da siepi, aiuole, alberature, ed edifici circostanti.

ART. 101 – ELEMENTI AGGETTANTI SULLO SPAZIO PUBBLICO

1. Sia per gli edifici nuovi che in caso di ristrutturazione di quelli esistenti, non è consentito realizzare balconi, pensiline, mensole ed altri corpi o elementi fissi che aggettino sul suolo pubblico.

2. Tanto gli oggetti fissi che le tende, gli infissi e i serramenti con ante mobili non possono comunque proiettarsi sul suolo pubblico ad un'altezza inferiore a m. 2,50 del piano del marciapiede o a m. 4,50 dal piano stradale non dotato di marciapiede.

TITOLO X – REQUISITI DI QUALITA' ABITATIVA

ART. 102 – CAMPO DI APPLICAZIONE

1. Le norme di cui al presente Titolo si applicano alle nuove costruzioni e agli interventi sul patrimonio edilizio esistente, e costituiranno dovuto riferimento anche nel caso di mutamenti di destinazioni d'uso da realizzare in assenza di opere.

2. La progettazione degli interventi di cui sopra, fermo restando il rispetto delle disposizioni contenute nel presente titolo, deve garantire quanto più possibile il raggiungimento di requisiti prestazionali in termini di benessere e di fruibilità degli ambienti, di progettazione degli spazi e di qualità e controllo del sistema tecnologico, di ottimizzazione dell'uso delle risorse e dei servizi.

3. La progettazione deve essere eseguita nel rispetto di un contesto di parametri invariabili che costituiscono requisiti minimi inderogabili, stabiliti dai successivi articoli, in rapporto alle caratteristiche degli interventi edilizi. I parametri invariabili hanno lo scopo di garantire le necessarie condizioni igienico-sanitarie, nonché il complessivo miglioramento di quelle preesistenti, in relazione all'epoca di costruzione degli edifici ed alle caratteristiche prestazionali già in atto in base alla normativa vigente al momento della loro realizzazione.

ART. 103 – CLASSIFICAZIONE DEI LOCALI

1. Sono locali abitabili o agibili quelli ove si svolge la vita familiare, lavorativa e sociale degli individui, indipendentemente dalle caratteristiche costruttive che li configurano come locali permanenti o precari.

2. I locali sono suddivisi ai fini del presente Regolamento, in quattro categorie A, B, C e D.



3. La categoria A comprende i locali abitativi nei quali la permanenza delle persone è protratta nel tempo:

- soggiorni, sale da pranzo, cucine e camere da letto posti in edifici di abitazione sia individuale che collettiva (A1);
- alloggi mono stanza (A2).

4. La categoria B comprende i locali abitativi accessori nei quali la permanenza delle persone è limitata nel tempo e dedicata a ben definibili operazioni:

- servizi igienici, lavanderia (B1);
- taverne, mansarde, stenditoio, cucine secondarie (B2);
- vani scala che collegano più di due piani abitabili fuori terra; corridoi e disimpegni quando superano i mq.12 di superficie (B3);
- cantine e legnaie, sala macchinari che necessitano solo di avviamento o di scarsa sorveglianza, ripostigli, spogliatoi, guardaroba e simili, quando superano i mq.8 di superficie (B4);
- disimpegni inferiori a 12 mq., ripostigli, cabine armadio, guardaroba e simili inferiori a mq. 8, vani scala colleganti non più di due piani, salette macchine con funzionamento automatico (B5).

5. La categoria C comprende i locali nei quali la permanenza di persone non è prevista:

- locali sottotetto con altezza media inferiore a mt. 2,40 (C1);
- locali sottoscala o interrati con altezza inferiore a mt. 2,40 (C2).

6. La categoria D comprende gli edifici in cui è previsto l'inserimento di attività comportanti la produzione o la trasformazione di beni, la fornitura di servizi, il deposito o la movimentazione di sostanze e merci:

- laboratori e locali adibiti ad attività lavorative (ambienti a destinazione d'uso industriale, artigianale, commerciale, produttiva e di servizi); archivi e magazzini con permanenza di addetti anche discontinua, ma comunque ripetuta nell'arco della giornata lavorativa (locali destinati a permanenza di merci e materiali vari utilizzati nello svolgimento di servizi logistici, commerciali o altro, dove sia prevista la permanenza di addetti) (D1);
- uffici di tipo amministrativo e direzionale; studi professionali; ambulatori medici, aziendali e camera di medicazione; sala riunioni, sale di attesa; sale espositive, campionarie; refettorio e mensa; locali di riposo e di ricovero (D2);
- sale lettura; sale da gioco; ambulatori chirurgici (D3);
- spogliatoi; servizi igienici-wc, docce; disimpegni, corridoi; magazzini, depositi e archivi, senza permanenza di addetti (D4).



ART. 104 – CARATTERISTICHE DEI LOCALI

1. Altezza interna dei locali :

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

I locali devono avere le seguenti altezze minime:

- a) l'altezza interna utile dei locali di categoria A e D2 non deve essere inferiore a mt.2,70 qualora la copertura sia piana, se con copertura non piana l'altezza media deve essere di mt. 2,70 con un minimo in gronda di mt.2,20;
- b) l'altezza interna utile dei locali di categoria D1 e D3 non deve essere inferiore a mt.3,00 qualora la copertura sia piana, se la copertura non è piana l'altezza media deve essere di mt 3.00 con un minimo in gronda di mt. 2,20;

Gli eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi, devono essere delimitati mediante opere murarie o altre opere fisse che ne impediscano il collegamento.

2. Per il locali di categoria A, D2 e D3 sono permesse parziali controsoffittature fino al raggiungimento di altezze non inferiori a mt. 2,40 che non interferiscano sui minimi requisiti di abitabilità dei locali; è da intendersi che il calcolo delle superfici abitabili è fatto sulla parte ad altezza regolamentare.

3. Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, da realizzarsi mediante Piani Attuativi, è consentito il mantenimento di altezze inferiori a quelle prescritte ai commi precedenti, sempre che l'intervento non comporti una riduzione delle altezze preesistenti e sempre che l'altezza media complessiva non risulti inferiore a mt. 2,40. Negli stessi interventi è inoltre consentita la realizzazione di servizi igienici con altezza media inferiore a quella prescritta ogni qualvolta l'unità sia dotata di almeno un altro servizio completamente conforme alle prescrizioni del presente Regolamento.

4. 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.

5. Le riduzioni di altezza necessarie alla realizzazione di impianti di climatizzazione e cablaggio non si computano ai fini del calcolo dell'altezza media di un locale purché le relative controsoffittature non occupino, in pianta, una superficie superiore ad 1/3 del locale.

6. Al fine della verifica delle superfici dovrà essere considerata la superficie utile, al netto delle murature:

Locali di categoria A:



- tutti i locali di categoria A devono avere una superficie utile non inferiore a 9,00 mq;
- per ogni abitante deve essere assicurata una superficie utile abitabile non inferiore a 14 mq. per i primi quattro abitanti e di 10 mq. per ciascuno dei successivi;
- le camere da letto devono avere una superficie minima non inferiore a 9,00 mq. se per una persona e non inferiore a 14 mq. se per due persone; i locali adibiti a soggiorno o sala da pranzo devono avere una dimensione minima di 14 mq. La dimensione dei lati, di entrambe le stanze, non può essere inferiore a mt. 2,10;
- ogni appartamento ad uso abitazione deve comprendere un locale adibito a cucina e deve avere una superficie minima di 5 mq. con il lato minimo non inferiore a mt. 1,70.

In alloggi di modeste dimensioni o in caso di ristrutturazione o manutenzione straordinaria di edifici esistenti, se necessario, sono ammesse cucine in nicchia, cioè prive di finestra propria, di dimensione volumetrica minima pari a 5 mc. Che si aprono su altro locale (soggiorno o pranzo) con apertura di almeno 4 mq avente una volumetria minima pari 26 mc.. Si specifica che i locali su cui si aprono le cucine a nicchia devono essere provvisti di idonea finestratura e che, in tali casi, l'illuminazione e la ventilazione naturali dovranno essere commisurate alla somma della superficie del locale abitabile e della cucina in nicchia.

Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno.

L'alloggio mono-stanza deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a 28 mq. se per una persona e non inferiore a 38 mq. se per due persone.

Locali di categoria B e categoria D:

- i locali di categoria B e D devono rispettare le dimensioni minime stabilite da leggi e/o regolamenti specifici;
- i locali di categoria B1 non possono avere accesso diretto dai locali di categoria A se non attraverso disimpegno, salvo il caso di unità immobiliari con più servizi igienici di cui almeno uno deve rispettare le caratteristiche precedenti;
- non è comunque consentito l'accesso diretto da cucine o sale di soggiorno o pranzo;
- ogni alloggio destinato ad uso di abitazione deve essere provvisto almeno di servizio igienico completo di dotato vaso, bidet, vasca da bagno o doccia e lavabo.
- i servizi igienici, completi degli apparecchi sanitari dovranno presentare sufficiente agibilità e comunque dovranno essere garantite, dimensioni e spazi sufficienti all'uso e ogni accessorio igienico (wc, lavabo, vasca, doccia, bidet, ecc.) deve essere di materiale impermeabile e di facile pulizia;



- ogni unità immobiliare di categoria D dovrà avere almeno un servizio igienico disimpegnato, composto da wc e lavandino; fatte salve specifiche prescrizioni e/o motivate esigenze da valutarsi da parte dell'A.S.L. devono essere rispettati i seguenti parametri:

Locali di categoria D1, D2 e D3:

- superficie minima di tutti i locali mq. 9 con larghezza minima di mt. 2,00;
- dovranno essere rispettati almeno mq.5 per addetto per quanto riguarda gli uffici ed i locali assimilabili, e mq. 1 per utilizzatore per turno previsto (con una superficie minima di 9 mq fino a 3 utilizzatori) per refettori e mense.

Locali di categoria D4:

- spogliatoi: misure 1,20 mq: per addetto con una superficie minima di 6 mq.
- Nel caso vengano effettuati turni, la superficie per addetto per turno dovrà essere di 1,50 mq, devono essere comunque garantite dimensioni e spazi sufficienti all'uso;
- vani doccia: dimensioni minime compreso l'antidoccia, m 1,00×1,50; ogni vano dovrà contenere una sola doccia;
- wc: 1,50 mq. con lato minimo di mt.1,00; nel caso il lavabo sia posto nell'antibagno, la superficie del wc può essere ridotta a 1,20 mq.;
- disimpegni per servizi: devono avere una superficie minima di mq. 1,00; se con lavabo devono avere una superficie minima di mq. 1,50;
- i servizi igienici devono essere divisi per sesso quando sono previsti più di 10 addetti contemporaneamente presenti;
- gli spogliatoi devono essere divisi per sesso quando sono previsti più di 5 addetti contemporaneamente presenti;
- tutte le costruzioni pubbliche o destinate ad uso pubblico devono, ai sensi della legislazione vigente, essere dotate di locali per servizi igienici di dimensioni minime di mt. 1,80×1,80.

I locali di categoria B1 e D4 devono avere il pavimento ed il rivestimento delle pareti fino ad una altezza di mt.1,50. Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, da realizzarsi mediante Piani Attuativi, è consentito il mantenimento di superfici inferiori a quelle prescritte nei punti precedenti, sempre che l'intervento non ne comporti la riduzione e comunque a condizione che eventuali mutazioni dell'uso non comportino peggioramento della situazione preesistente.

8. Illuminazione e ventilazione:

- tutti i locali in genere devono avere un'adeguata superficie finestrata ed apribile, atta ad assicurare l'illuminazione e l'aerazione naturale immediata e diretta;
- gli edifici devono essere progettati e realizzati al fine di ottenere un ricircolo dell'aria tale da non potere costituire un rischio per il benessere e la salute delle persone ovvero per la buona



conservazione delle cose e degli elementi costitutivi degli edifici stessi; pertanto le aperture dovranno essere uniformemente distribuite;

in particolare:

- a) per alloggi con superficie utile netta (sun) fra i 30 ed i 45 mq: la ventilazione potrà essere su un solo lato;
- b) per alloggi con superficie utile netta (sun) oltre i 45 e fino a 70 mq: dovrà essere presente una ventilazione trasversale;
- c) per alloggi con superficie utile netta (sun) oltre i 70 mq: la ventilazione dovrà essere contrapposta.

9. Requisiti minimi di areo-illuminazione naturale diretta.

Per i locali di categoria A, B e C, la superficie finestrata utile areo-illuminante non deve essere inferiore a:

- 1/8 della superficie del pavimento dello spazio abitativo per locali di categoria A con un minimo di mq.1,00;
- 1/12 per i locali di categoria B2 e B3, con un minimo di mq.1,00;
- apertura minima di mq 0,60 per i locali di categoria B1;
- apertura minima di mq 0,50 per locali di categoria B4 che possono essere illuminati ed aerati anche tramite scannafossi o bocche di lupo.

I locali di cat. B5 e cat. C non necessitano di areo-illuminazione naturale.

I locali di categoria D1 e D2 devono essere illuminati con luce diretta, omogeneamente diffusa e 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 100 e 1000 mq;
- 1/12 della superficie utile del locale, con un minimo di mq.100, se la superficie del locale è superiore a 1000 mq;
- almeno il 20% della superficie illuminante dovuta deve essere costituita da finestre a parete.

Per i locali la cui profondità superi 2,5 volte l'altezza dell'architrave della finestra misurata dal pavimento, la superficie utile finestrata dovrà essere incrementata in misura proporzionale fino ad un massimo del 25%. Possono essere considerate superfici illuminanti le superfici trasparenti delle porte esterne a partire da mt. 0,80.

La superficie illuminante deve essere rapportata al coefficiente di trasmissione della luce del vetro trasparente incolore. Con coefficienti di trasmissione della luce più bassi occorre proporzionalmente adeguare la superficie illuminante.

Tutti i locali di categoria D4 possono essere privi di illuminazione naturale.

**10. Requisiti minimi di aerazione naturale diretta:**

Tutti i locali appartenenti alla categoria D1 devono essere dotati di superfici apribili attestate su spazi esterni pari a:

- 1/8 della superficie utile del locale se la superficie del locale è inferiore a mq. 100;
- 1/12 della superficie utile del locale, con un minimo di mq.12,5, se la superficie del locale è compresa tra 100 e 1000 mq.
- 1/16 della superficie utile del locale, con un minimo di mq. 83,5, se la superficie del locale è superiore a 1000 mq.

Le aperture dovranno essere uniformemente distribuite sulle superfici esterne, dovranno essere adottate soluzioni che prevedano aerazione contrapposta. Nel calcolo complessivo delle superfici apribili possono essere compresi i portoni e le porte d'ingresso comunicanti direttamente con l'esterno, in ogni caso almeno il 50% della superficie aerante dovuta dovrà essere costituita da finestre e almeno il 20% della superficie apribile dovuta sia costituita da finestre a parete. Tutte le superfici apribili devono essere dotate di comandi di apertura ad altezza uomo.

Tutti i locali di categ. D2 devono essere dotati di superfici apribili a parete attestate su spazi esterni pari a :

- 1/8 della superficie utile del locale se la superficie del locale è inferiore a 100 mq;
- 1/10 della superficie utile del locale, con un minimo di mq.12,5, se la superficie del locale è compresa tra 100 e 1000 mq.

Le porte comunicanti direttamente con l'esterno non possono essere l'unica fonte di aerazione del locale, ma dovrà essere sempre prevista una finestra apribile a parete, ad eccezione delle porte che aprono su terrazzi esclusivi o simili. Sono consentite idonee finestre a tetto solo per integrazione delle aperture verticali per un massimo del 50% del rapporto aero-illuminante, fermo restando il minimo di 1mq. di finestre apribili a parete.

Tutti i locali di categoria D4 devono essere dotati di superfici apribili attestate su spazi esterni:

- 1/12 della superficie utile del locale con un minimo di mq 0,30;

Per i servizi igienici e per gli spogliatoi, in alternativa, potranno utilizzarsi impianti di aerazione forzata che garantiscano adeguato ricambio .

ART. 105 – REQUISITI ACUSTICI

1. Tutti i locali abitabili debbono possedere i requisiti acustici passivi e di isolamento acustico della loro specifica destinazione d'uso. A tal fine devono essere adottate soluzioni progettuali, utilizzati materiali e seguite norme di buona tecnica idonei a garantire il possesso di tali requisiti. Quanto



sopra dovrà essere inserito in un capitolo della relazione tecnica allegata alla richiesta di permesso di costruire o alla Segnalazione Certificata Inizio Attività.

2. Si debbono in ogni caso rispettare i livelli di rumorosità fissati dalle leggi e regolamenti vigenti e dal Piano di Zonizzazione Acustica.

3. I divisori interni fra unità immobiliari diverse devono essere costituiti da muratura a cassetta dello spessore minimo di cm. 25 con intercapedine interna costituita da materiale fonoassorbente.

4. I solai divisori fra unità immobiliari diverse devono essere progettati e dimensionati con materiali fonoassorbenti e dovranno avere uno spessore minimo di cm. 30 per strutture in c.a.

ART. 106 – ACCESSO AGLI EDIFICI

1. I nuovi edifici devono avere accesso diretto dalla strada pubblica, ovvero da spazi privati ad essi asserviti, che garantiscano l'accessibilità pedonale e veicolare attraverso percorsi fra loro separati dotati di carreggiata e relativo marciapiede, idoneo impianto di illuminazione, apposita segnaletica, nonché delle necessarie opere di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche. In caso di accesso diverso dalla strada pubblica, si applica quanto prescritto ai commi successivi.

2. L'accesso deve soddisfare i requisiti di sicurezza e funzionalità, garantendo un agevole transito ai mezzi di soccorso ed ai veicoli diretti alle aree a parcheggio ai fini sia della sicurezza veicolare e pedonale che della fruibilità dello spazio relativo anche da parte di persone in stato di ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale.

3. L'accesso dovrà essere dimensionato in relazione alla specificità dell'intervento. In ogni caso la sezione della carreggiata stradale adibita al transito veicolare non dovrà essere inferiore a mt.4,50 per le attività produttive o esclusivamente commerciali ed a mt.3,50 negli altri casi, oltre ad una striscia di larghezza minima pari a mt.1,50 da destinarsi alla circolazione pedonale.

4. Il percorso pedonale dovrà essere evidenziato a mezzo di apposita segnaletica e dovrà prevedere una pavimentazione calpestabile realizzata con materiali idonei a consentire un'agevole e sicura fruizione da parte dei pedoni.

5. La larghezza delle porte di accesso alle singole unità immobiliari non deve essere inferiore a mt.0,80.

6. Nel caso di edifici muniti di ascensore, esso deve avere le seguenti caratteristiche:

- cabina con dimensione interna minima di mt. 0,90 per mt.1,30 posta con l'apertura sul lato più corto;
- porta a battenti a scorrimento laterale, avente larghezza minima di mt. 0,80;
- meccanismo di auto-livellamento;
- inizio della corsa a partire dalla quota più bassa della costruzione.



7. I ripiani di distribuzione delle scale o anche dei soli ascensori debbono avere una profondità non inferiore a mt. 1,30.
8. Ogni rampa di scale dovrà avere una larghezza utile non inferiore a mt. 1,20 per le scale che servono più di una unità abitativa, salvo che norme speciali richiedano dimensioni maggiori.
9. L'ambiente delle scale deve essere illuminato e ventilato dall'esterno. Quando servono edifici con più di due piani fuori terra, le scale possono essere illuminate artificialmente ed areate con dispositivi meccanici.
10. Dalle scale non possono prendere aria e luce i locali di abitazione, le cucine, i gabinetti ed i bagni.

ART. 107 – SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

1. Le disposizioni del presente regolamento edilizio sono comunque soggette al rispetto del disposto di cui all'art. 24, comma 11, della L. n. 104/1992 (Legge-quadro per l'assistenza, l'integrazione sociale e i diritti delle persone handicappate).
2. In tutte le opere edilizie devono essere previste e realizzate soluzioni conformi alla disciplina vigente in materia di eliminazione delle barriere architettoniche, al fine di garantire una migliore qualità della vita e la piena fruibilità dell'ambiente, costruito e non costruito, da parte di tutte le persone e in particolare da parte di quelle con limitate capacità motorie, visive ed uditive. In particolare sono garantiti i requisiti di accessibilità, visitabilità, adattabilità.
3. Gli elaborati progettuali saranno integrati con la seguente documentazione:
 - a) dichiarazione di conformità (art. 1 L. n. 13/89 (Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati)) per edifici privati di nuova costruzione residenziali e non, ivi compresi quelli di edilizia residenziale convenzionata, sovvenzionata, agevolata di nuova costruzione; ristrutturazione di edifici privati e di edilizia residenziale pubblica.
 - La dichiarazione dovrà essere corredata di:
 - relazione descrittiva delle soluzioni progettuali per l'eliminazione delle barriere architettoniche, gli accorgimenti tecnico strutturali ed impiantistici e i materiali previsti a tale scopo, il grado di accessibilità delle soluzioni previste per garantire l'adeguamento dell'edificio (art. 10 comma 2 D. M. n. 236/89 (Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche)). La relazione dovrà essere impostata facendo riferimento all'allegato "A" del D. M. n. 236/89 (Prescrizioni tecniche necessarie a garantire



l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche), con la esplicitazione del criterio cui deve sottostare ogni singola destinazione prevista nell'edificio in progetto;

- elaborato in cui si dovrà rappresentare il tracciato dei percorsi, adeguati alle Norme, a partire dall'esterno del fabbricato ed i dettagli architettonici e costruttivi di come si intende provvedere al superamento delle singole barriere per il soddisfacimento delle prescrizioni di legge;

b) relazione per edifici privati aperti al pubblico (art. 24, L. n. 104/1992 (Legge-quadro per l'assistenza, l'integrazione sociale e i diritti delle persone handicappate)) che limitano l'accessibilità e la visibilità, corredata della documentazione già indicata al punto precedente.

Tale relazione è necessaria per qualsiasi tipo d'intervento edilizio (esclusa la sola manutenzione ordinaria);

c) relazione per edifici pubblici o aperti al pubblico (art. 24 L. n. 104/92 (Legge-quadro per l'assistenza, l'integrazione sociale e i diritti delle persone handicappate) e articolo 27 L. n. 118/71 (Conversione in legge del D.L. 30 gennaio 1971, n. 5 e nuove norme in favore dei mutilati ed invalidi civili)), integrata da opportuni elaborati (nella forma descritta al punto a) che tratterà in particolare sugli accorgimenti utilizzati per il superamento delle barriere architettoniche secondo le indicazioni di cui alla L. n. 13/89 (Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati) e ss.mm.ii., del D. M. LL. PP. n. 236/89 (Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche) e del D.P.R. n. 24/96 (Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici). Tale relazione è necessaria per qualsiasi tipo d'intervento edilizio (esclusa la sola manutenzione ordinaria).

4. Per gli edifici vincolati dal D. Lgs. n. 42/2004, il superamento delle barriere architettoniche può essere soddisfatto con opere provvisoriale qualora non sia possibile ottenere i relativi nulla-osta per opere definitive.

5. Ogni intervento che interessi edifici esistenti deve conseguire l'obiettivo del superamento e della eliminazione delle barriere architettoniche per la parte interessata dai lavori.

6. Nuovi vani ascensori, rampe o altri manufatti finalizzati al superamento di barriere architettoniche in edifici esistenti, sono realizzati in modo da modificare con minore impatto visivo l'aspetto esterno dell'edificio in coerenza con il contesto architettonico. Gli ascensori devono essere installati preferibilmente in eventuali chiostrine, nicchie o rientranze.



7. Ai sensi dell'art. 3 della L. n. 13/89 (Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati), le opere di cui al comma 2 sono ritenute di tipo tecnologico ed impiantistico, possono essere realizzate anche in deroga alle norme sulle distanze dai confini e dagli edifici previste dal presente regolamento.

ART. 108 – NORME PER LA SICUREZZA DEGLI IMPIANTI

1. Il presente regolamento edilizio deve intendersi automaticamente soggetto al rispetto da quanto disposto dalle L. n. 46/90 e n. 10/91, al suo regolamento di attuazione e alle sue ss.mm. ii., nonché alle L. n. 1086/71 (Norme per la disciplina delle opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica); L. n. 64/74 (Provvedimento per le costruzioni con particolare prescrizione per le zone sismiche); D.P.R. n. 577/82; L. n. 81/84 (Nulla-osta provvisorio per le attività soggette ai controlli di prevenzione incendi, modifica degli articoli 2 e 3 della legge 4 marzo 1982, n. 66, e norme integrative dell'ordinamento del Corpo nazionale dei vigili del fuoco); D. M. 9 gennaio 1996 (Norme tecniche per il calcolo, l'esecuzione ed il collaudo delle strutture in cemento armato, normale e precompresso e per le strutture metalliche); D. M. 16 gennaio 1996 (Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche), nonché del D. M. n. 37/2008 (Norme sulla sicurezza degli impianti).

ART. 109 – CONDIZIONI MINIME DI QUALITÀ ABITATIVA PER LE CASE RURALI

1. Sono considerate abitazioni rurali esclusivamente quelle connesse alla conduzione del fondo, ai sensi delle leggi vigenti in materia. Sono, pertanto, escluse le abitazioni di campagna (ville, casali, ecc.) dei non imprenditori agricoli a titolo principale ed attrezzature ricettive a rotazione d'uso (alberghi, pensioni e camping ecc.) che si assimilano agli edifici abitativi urbani.
2. Alle abitazioni rurali si applicano tutte le disposizioni relative alle costruzioni residenziali contenute negli articoli precedenti, salvo quanto diversamente stabilito nel presente articolo.
3. I locali destinati ad abitazione devono avere una superficie minima pari a mq. 8 ed una cubatura non inferiore a mc. 22.
4. L'altezza netta interna non deve essere inferiore a mt. 2,70.
5. Le aperture esterne devono avere una superficie pari almeno a 1/10 della superficie della stanza e comunque non inferiore a mq. 1,20.
6. Il pavimento di pianterreno destinato ad uso abitazione deve essere sopraelevato di mt. 0,30 almeno rispetto al piano di campagna o a quello di cortile e dotato di vespaio.
7. I locali destinati alla produzione agricola e/o al ricovero degli animali di allevamento devono essere separati dalle abitazioni e distare da queste di almeno 10 mt.



8. Per l'approvvigionamento e la conservazione delle acque potabili, lo smaltimento delle acque nere e meteoriche, per le concimaie e i locali destinati all'allevamento e al ricovero degli animali si rimanda alle vigenti normative di igiene pubblica.

9. Le attività connesse all'allevamento del bestiame (stalle, ovili, porcilaie, pollai e conigliere, ecc.) sono consentite nei limiti e con le modalità di cui ai regolamenti igienici e di salute pubblica. I locali adibiti a questo scopo devono essere realizzati in conformità alle norme di igiene e di salubrità degli animali e prevedere adeguate opere di raccolta e invio a smaltimento dei liquami.

10. I letamai, le concimaie, le platee di ammassamento dei liquami, le vasche di scolo delle acque devono essere posizionate a valle di acquedotti e serbatoi per l'acqua potabile, ad una distanza minima di mt. 20 da questi, dalle abitazioni e dalle strade pubbliche. Essi devono essere realizzati con il fondo e le pareti impermeabili. I letamai devono, inoltre, avere la capacità proporzionata ai capi di bestiame ricoverabili nelle stalle in modo da consentire l'accoglimento delle quantità di letame prodotto in 4 mesi.

TITOLO XI – SOSTENIBILITA' ED ECOLOGIA DELL'ABITARE

ART. 110 – RECUPERO DELL'ACQUA PIOVANA

1. L'acqua piovana proveniente dalle coperture degli edifici è raccolta e riutilizzata sia per uso pubblico che privato al fine del razionale impiego delle risorse idriche.

2. L'acqua piovana raccolta è riutilizzata, tra l'altro, per i seguenti scopi:

- manutenzione delle aree verdi pubbliche o private;
- alimentazione integrativa delle reti antincendio;
- autolavaggi, intesi sia come attività economica che uso privato;
- usi domestici compatibili, previo parere dell'Azienda Unità Sanitaria Locale (USL), con particolare riferimento all'alimentazione delle reti duali che consentono, alternativamente, l'utilizzo di acqua proveniente dalla rete idrica pubblica e quella piovana recuperata o attinta dai pozzi.

3. I piani attuativi relativi a nuovi insediamenti o alla ristrutturazione urbanistica di quelli esistenti, prevedono 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 all'interno dei lotti edificabili, ovvero 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 devono raccogliere è definita applicando il dimensionamento di cui ai commi 5, 6 e 7.



4. Nella costruzione di nuovi edifici e negli interventi di ristrutturazione urbanistica di edifici esistenti, in assenza dei piani attuativi approvati con i requisiti di cui al comma 3, è obbligatorio il recupero delle acque piovane provenienti dalle coperture degli edifici per gli usi di cui al presente articolo, tramite la realizzazione di appositi sistemi di raccolta, filtraggio ed erogazione. Il Comune, su richiesta motivata dell'interessato, può disporre la deroga dall'obbligo di cui al presente comma.

5. Il recupero delle acque piovane è obbligatorio quando si verificano entrambe le seguenti condizioni:

- la superficie della copertura dell'edificio è superiore a cento metri quadrati;
- sono presenti aree verdi irrigabili pertinenziali all'edificio aventi superficie superiore a duecento metri quadrati.

6. In presenza di coperture con superficie fino a trecento metri quadrati, l'accumulo deve avere una capacità totale non inferiore a trenta litri per metro quadrato di dette coperture, con un minimo di tremila litri.

7. In presenza di superficie superiore a trecento metri quadrati, la capacità totale dell'accumulo è pari al minor valore tra il rapporto di trenta litri per metro quadrato di copertura e il rapporto di trenta litri per metro quadrato di area verde irrigabile pertinenziale; la vasca di accumulo deve comunque assicurare una capacità minima di novemila litri.

8. Le disposizioni di cui al presente articolo sono facoltative nel caso di interventi di ampliamento e di ristrutturazione edilizia di edifici esistenti o di realizzazioni di edifici pertinenziali, con superficie della copertura inferiore a cento metri quadrati.

ART. 111 – PERMEABILITA' DEI SUOLI

1. il PUC e il piano attuativo, al fine di tutelare i corpi idrici e garantire il loro ricarica naturale, fissano le percentuali minime di permeabilità dei suoli da calcolare sull'intera superficie dei comparti edificatori interessati, libera da costruzioni, nel modo seguente:

- nei nuovi insediamenti a prevalente destinazione residenziale, la superficie permeabile non può essere inferiore al quaranta per cento;
- nei nuovi insediamenti aventi destinazione produttiva o per servizi, la superficie permeabile non può essere inferiore al trenta per cento.

2. Per gli interventi edilizi di nuova costruzione a prevalente destinazione residenziale, in assenza del piano attuativo approvato con i requisiti di cui al comma 1, si prevede una superficie permeabile per almeno il cinquanta per cento della superficie fondiaria del lotto libera da costruzioni.



3. Nel caso di nuovi edifici ricadenti in aree destinate ad attività produttive o per servizi, in assenza del piano attuativo approvato con i requisiti di cui al comma 1, la percentuale minima di superficie permeabile è stabilita al trenta per cento della superficie fondiaria del lotto libera da costruzioni.
4. Il Comune può consentire deroghe all'applicazione delle disposizioni del presente articolo nel caso di interventi nei centri storici e nei lotti di completamento residenziale, produttivo o per servizi, già parzialmente edificati.

ART. 112 - PERMEABILITA' DEI PARCHEGGI

1. La realizzazione dei parcheggi deve garantire la tutela delle falde sotterranee da contaminazione dovuta all'infiltrazione di agenti inquinanti. Nella realizzazione di parcheggi con finitura superficiale impermeabile e capienza non superiore a cinquanta posti auto, dopo la necessaria raccolta delle acque piovane è ammessa l'immissione nel sistema fognario delle acque chiare o, in alternativa, la dispersione diretta nel terreno a condizione che in corrispondenza del punto di dispersione sia realizzato un idoneo strato filtrante opportunamente dimensionato in relazione alla natura e permeabilità media del terreno. Per la realizzazione di parcheggi con finitura superficiale impermeabile e capienza pari o superiore a cinquanta posti auto è obbligatoria la raccolta delle acque piovane ed il loro trattamento mediante appositi sistemi di separazione e raccolta degli oli inquinanti.

2. Per la realizzazione di parcheggi con finitura superficiale permeabile è ammessa la dispersione diretta nel terreno delle acque piovane solamente a condizione che inferiormente alla finitura superficiale dell'intera area interessata sia realizzato un idoneo strato filtrante opportunamente dimensionato in relazione alla natura e permeabilità del terreno.

Il riutilizzo delle acque piovane raccolte nei parcheggi per avviene previa depurazione mediante appositi sistemi di separazione e raccolta degli oli inquinanti.

3. Le prescrizioni di cui al presente articolo sono obbligatorie per i parcheggi realizzati successivamente all'entrata in vigore della presente legge. Per i parcheggi già esistenti con copertura impermeabile è obbligatorio l'adeguamento in occasione dei rifacimenti della finitura superficiale.

ART. 113 - SPAZI ECOLOGICI E RACCOLTA DOMESTICA

1. In relazione ai nuovi insediamenti edilizi oggetto di piani attuativi o di ristrutturazione urbanistica dovrà essere predisposto, in accordo con l'Ente concessionario del servizio nettezza urbana, uno spazio idoneo ad accogliere le attrezzature per la raccolta dei rifiuti urbani e per la raccolta differenziata domestica, nel rispetto delle disposizioni del Codice della Strada, delle norme sulle barriere architettoniche nonché delle esigenze del servizio di svuotamento.



2. Il dimensionamento e la posizione degli spazi dovrà tener conto della dimensione dell'insediamento e dell'utenza. Ogni singolo spazio dovrà essere adeguatamente sistemato al fine di limitarne la visibilità ed evitare la dispersione del materiale nell'intorno.

ART. 114 – ESPOSIZIONE E SOLEGGIAMENTO DEGLI EDIFICI

1. I nuovi edifici dovranno essere posti in modo da ottenere un ottimale soleggiamento e luminosità per gli edifici e favorire l'utilizzo di energia solare.
2. I piani attuativi relativi a comparti di nuova edificazione o ad interventi di ristrutturazione urbanistica garantiscono ad ogni singolo edificio la migliore insolazione e un efficiente utilizzo dell'energia solare.
3. I piani attuativi ed i progetti edilizi, per le finalità di cui ai commi 1 e 2, potranno essere corredati da un apposito studio ed da opportune rappresentazioni grafiche relative al rapporto degli insediamenti e degli edifici con l'asse eliotermico.
4. I bagni, cucine, disimpegni, scale e ripostigli dovranno essere posizionati prevalentemente verso nord a protezione degli altri spazi funzionali alla residenza.
5. Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne degli edifici nuovi o di totale ricostruzione, non esposte a nord, dovranno essere dotate di dispositivi di schermatura e oscuramento, garantendo l'ingresso delle radiazioni solari durante l'inverno e impedendolo durante l'estate.

ART. 115 – SISTEMI PER IL RISCALDAMENTO

1. Negli edifici plurifamiliari di nuova costruzione o interessati da interventi di totale ristrutturazione edilizia o urbanistica, dotati di impianto termico centralizzato, è obbligatoria la realizzazione di reti di distribuzione sezionate per ogni singola utenza, idonee all'utilizzo di sistemi di contabilizzazione differenziata delle calorie.

ART. 116 – PANNELLI SOLARI TERMICI E PANNELLI FOTOVOLTAICI

1. Negli edifici di nuova costruzione e in quelli oggetto di totale ristrutturazione edilizia o urbanistica è obbligatoria l'installazione di un impianto a pannelli solari per la produzione di acqua calda sanitaria dimensionato per garantire una copertura non inferiore al cinquanta per cento del fabbisogno annuo della residenza o dell'attività insediata, salvo documentati impedimenti tecnici che non consentano il raggiungimento di tale soglia.
2. Negli edifici residenziali di nuova costruzione è obbligatoria l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili in grado di garantire una produzione non inferiore a un chilowatt per ciascuna unità abitativa, compatibilmente con la realizzabilità tecnica



dell'intervento e ponendo particolare cura all'integrazione degli impianti nel contesto architettonico e paesaggistico.

3. Negli edifici destinati ad attività produttive di tipo industriale, artigianale o agricolo, nonché ad attività direzionali, commerciali e per servizi, di nuova costruzione e in quelli oggetto di totale ristrutturazione edilizia o urbanistica, con superficie utile coperta superiore a duecento metri quadrati è obbligatoria l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili in grado di garantire una produzione non inferiore a cinque chilowatt, compatibilmente con la realizzabilità tecnica dell'intervento e ponendo particolare cura all'integrazione degli impianti nel contesto architettonico e paesaggistico.

4. Sono esclusi dall'applicazione dei commi 1, 2 gli edifici ricadenti nei centri storici, salvo eventuale dimostrazione del carattere innovativo della soluzione proposta e la sua compatibilità percettiva con il contesto paesaggistico dalla media e lunga distanza.

5. Sono fatti salvi i limiti previsti da vincoli relativi a beni culturali, ambientali e paesaggistici.

ART. 117 - BIOCOMPATIBILITA'

1. Al fine di garantire lo sviluppo sostenibile dell'edificato gli interventi edilizi privilegiano l'uso dei materiali naturali riconducibili alle tipologie di costruzione tradizionali con particolare riferimento a quelli provenienti dalle produzioni locali.

2. Al fine di ridurre il carico ambientale prodotto dall'attività edilizia è privilegiato l'utilizzo di materiali e componenti edilizie con caratteristiche di ridotto impatto ambientale, naturali e non trattati con sostanze tossiche, nonché materiali capaci di garantire traspirabilità, igroscopicità, ridotta conducibilità elettrica, antistaticità, assenza di emissioni nocive, assenza di esalazioni nocive e polveri, stabilità nel tempo, inattaccabilità da muffe, elevata inerzia termica, biodegradabilità o riciclabilità, attestate dalla presenza di marchi o etichette di qualità ecologica.

3. Negli interventi di recupero degli edifici esistenti, la presenza di elementi e soluzioni costruttive che trovano piena rispondenza nei principi dell'architettura ecologica, deve essere mantenuta attraverso la conservazione e il ripristino degli elementi stessi o la sostituzione con materiali che ne mantengano inalterate le caratteristiche originali di qualità edilizia e biocompatibilità.

4. Sono consentiti anche interventi di autocostruzione con materiali naturali e non convenzionali, come ad esempio: legno, paglia, terre e argille, etc.

ART. 118 - ARCHITETTURA BIOCLIMATICA

1. Ai fini del calcolo della volumetria e delle superfici urbanistiche di un edificio destinato ad uso residenziale, servizi o ricettivo, sono esclusi dal computo le seguenti superfici e volumi finalizzati espressamente all'ottenimento di comfort ambientale e risparmio energetico attraverso il miglioramento della coibentazione e la captazione diretta dell'energia solare:



- a) verande e serre solari, non riscaldate e disposte preferibilmente nei fronti da sud-est a sud-ovest, con funzione di captazione solare, che abbiano la superficie esterna, riferita a pareti, vetrata per almeno il 70%. Il volume o la superficie delle verande e delle serre non può superare il 20% del volume o la superficie dell'intero edificio. Le serre costituiscono un sistema solare che può essere a guadagno diretto o indiretto, finalizzato alla valorizzazione delle fonti energetiche rinnovabili ed assimilate per il riscaldamento, il risparmio energetico ed il miglioramento del comfort abitativo. La serra solare, per poter essere qualificata tale, deve rispettare oltre a quanto già detto, le seguenti condizioni:
- la formazione della serra solare non deve determinare nuovi locali riscaldati o comunque locali atti a consentire la presenza continuativa di persone (locali di abitazione permanente o non permanente, luoghi di lavoro, etc.);

la serra solare deve essere apribile ed alla stessa deve essere applicato schematura mobile per evitare il surriscaldamento estivo. La realizzazione di serre solari - in quanto volumi tecnici - è ammissibile in ogni parte del territorio comunale quando conformi alle prescrizioni del PUC e del presente Regolamento.

2. Spazi collettivi interni coperti o racchiusi da vetrate quali corti chiuse, spazi condominiali coperti e climatizzati naturalmente, progettati al fine di migliorare il microclima del complesso edilizio, con incidenza fino ad un massimo pari al 25% del totale della superficie coperta dell'intero fabbricato.

3. La finalità e la funzionalità dei volumi di cui al comma 1 devono essere dimostrate da apposita e specifica relazione, firmata da tecnico abilitato, contenente il calcolo dell'energia risparmiata attraverso la realizzazione dell'opera, nonché la verifica del benessere termoisometrico calcolato in relazione a tutto l'arco dell'anno.

TITOLO XII – DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI URBANI E DELLE RETI DI SOTTOSERVIZI

ART.119 – STRADE

1. La strada è uno spazio complesso, la costruzione del quale comporta l'assemblaggio di una serie di componenti dotate ciascuna di precise caratteristiche tecniche. La scelta, la definizione e l'accostamento di queste componenti marcano le differenze di rango e funzione (fra strade per usi specializzati e strade ad uso promiscuo), quelle fra strade nuove e strade da riqualificare (eventualmente di interesse storico), e consentono di attribuire ruoli specifici (strade per il trasporto pubblico, strade centralità).

2. Le strade possono essere costituite da:



- carreggiate (che comprendono corsie di marcia; corsie di accelerazione/decelerazione/accumulo/servizio; corsie riservate per mezzi pubblici su gomma o ferro, taxi);
- intersezioni (a raso o su più livelli);
- spazi per la sosta di auto, motociclette e motorini, biciclette;
- fermate dei mezzi pubblici su gomma e ferro;
- percorsi pedonali: longitudinali, affiancati alle carreggiate; trasversali, per attraversamento delle carreggiate;
- percorsi ciclabili longitudinali (eventualmente in sede protetta) e trasversali;
- fasce verdi di ambientazione, alberate, cespugliate e a prato;
- mitigatori e separatori costituiti di materiali naturali (scarpate, fossi, barriere antirumore e antifaro) e artificiali (barriere antirumore e antifaro, spartitraffico e paracarri, paletti, cuscini).

3. Lo spazio della strada si caratterizza ulteriormente per la presenza di accessori e arredi e per il trattamento superficiale delle diverse componenti individuate

4. Devono essere soddisfatti i seguenti requisiti:

- mitigazione dell'impatto ambientale: per mitigare l'inquinamento acustico e atmosferico, compensare l'impermeabilizzazione dei suoli ed ottimizzare la gestione quali/quantitativa delle portate meteoriche di dilavamento, favorire l'inserimento paesaggistico dell'opera dovrà essere dato valore ecologico alle fasce di rispetto e posta attenzione al progetto della sezione e del profilo stradale. Le superfici asfaltate saranno prevalentemente realizzate con asfalti fotocatalitici.
- compatibilità tra esigenze funzionali ed abitabilità: per garantire la compatibilità fra le esigenze di fluidità di un traffico intenso, mediamente veloce, talvolta di veicoli pesanti e le esigenze di sicurezza e comfort degli ambienti urbani attraversati si dovranno progettare soluzioni adatte all'andamento altimetrico del suolo e alla geometria della sezione stradale, risolvere adeguatamente intersezioni e attraversamenti. Quando si tratti di direttrici storiche a ridosso delle quali sono cresciuti gli insediamenti, si dovranno creare anche le condizioni per ridurre l'intensità e moderare la velocità del traffico di attraversamento, con opportuni aggiustamenti della sezione e trattamenti della superficie stradale, così da migliorare le condizioni di sicurezza di ciclisti e pedoni e ridurre l'effetto di cesura operato dal traffico. Il requisito va garantito per le strade di connessione tra parti urbane e per le strade di attraversamento e attestamento urbano esistenti quando



queste ultime siano a diretto contatto con gli insediamenti residenziali e dunque prive di fasce di ambientazione.

4. Abitabilità della strada ed integrazione con il contesto: per rendere abitabile lo spazio di strade soggette a usi molteplici occorre conciliare le esigenze della mobilità e della sosta veicolare con il buon funzionamento degli spazi urbani, la sicurezza e il comfort dei diversi utenti della strada (in particolare i più deboli), la piacevolezza (soprattutto per i pedoni e i ciclisti) degli spazi stradali più prossimi alla residenza curando l'integrazione con i diversi contesti che attraversano. Il requisito si applica a tutte le strade a esclusione delle grandi vie.

5. realizzazione di uno spazio di uso pubblico: dove la strada si caratterizza per la concentrazione di servizi (sociali, commerciali, ricreativi, ricettivi e ristorativi, amministrativi) che costituiscono un polo per una parte di città, la sua progettazione dovrà favorire un'alta e varia frequentazione da parte dei diversi tipi di utenti. Le prestazioni richieste vanno garantite compatibilmente con i requisiti associati al tipo di strada (differenti se strada di attraversamento e attraversamento, di connessione, ecc.) e con l'indicazione di strade prevalentemente dedicate al trasporto pubblico.

6. Nella realizzazione di nuove strade e negli interventi sulle strade esistenti saranno preferibilmente utilizzati i seguenti materiali:

- asfalti fotocatalitici per la copertura del manto stradale;
- mattoni in laterizio fotocatalitico per la pavimentazione dei marciapiedi, alternati a fasce in cemento liscio per l'alloggiamento delle aiuole e dei pozzetti di ispezione della rete di pubblica illuminazione;
- cordoli e zanelle in pietra;
- resina polimerica con finitura in polvere di pietra per le piste ciclabili.

ART.120 - AREE PER PARCHEGGIO

1. Le aree specificamente concepite e attrezzate per la sosta dei veicoli possono essere aree scoperte e/o aree con strutture edilizie, realizzate a raso, interrate o in elevazione. Ai fini dell'applicazione del presente RUEC si considerano aree per parcheggio le parti del territorio specificamente destinate alla sosta dei veicoli, di dimensioni significative per poter costituire parcheggi al servizio di più insediamenti, dimensioni convenzionalmente fissate in 15 posti auto e 450 mq di superficie. Per il corretto dimensionamento del parcheggio, la superficie minima prescritta per singolo posto auto (comprensiva dello stallone e delle necessarie superfici complementari) è di 30 mq.

2. I materiali essenziali del parcheggio sono:

- posto auto/moto (stallo) e sue aggregazioni;



- percorsi veicolari interni;
- percorsi pedonali;
- ingressi e uscite veicolari;
- ingressi e uscite pedonali;
- delimitazioni (costituiti eventualmente da filari di alberi, siepi, recinzioni, muri, dossi, ecc.);
- pavimentazioni (per gli stalli e i diversi tipi di percorsi);
- coperture;
- servizi (biglietteria e controllo, stazioni di servizio, servizi igienici, ristorazione, elementi informativi, ecc.);
- elementi verdi (alberi, arbusti, prati, ecc.);
- installazione di colonnine a consumo di ricarica elettrica per auto e moto.

3. Devono essere soddisfatti i seguenti requisiti:

- a) risposta alla domanda di sosta: nella predisposizione degli spazi di parcheggio occorre corrispondere alle diverse domande di sosta riconosciute nella zona potenzialmente servita dal parcheggio scegliendo una localizzazione che non produca effetti di congestione;
- b) compatibilità ambientale e inserimento paesaggistico: nella realizzazione degli spazi per la sosta veicolare occorre mitigare l'impatto ambientale e paesaggistico del parcheggio,
- c) sicurezza e comfort dell'utenza: nella predisposizione degli spazi per la sosta veicolare occorre garantire la sicurezza e il comfort degli utenti e creare le condizioni affinché il parcheggio diventi un luogo di facile e confortevole uso e frequentazione.

4. Le aree di parcheggio scoperte dovranno essere opportunamente schermate con alberi ad alto o medio fusto e pavimentate con sistemi atti ad aumentare la permeabilità dei suoli, come grigliati a giunti inerbiti. Tra le essenze, andranno privilegiate quelle tipiche del luogo, con particolare riferimento a quelle adatte a garantire il filtraggio delle polveri e l'assorbimento di sostanze inquinanti. E' preferibile limitare l'uso di asfalti e comunque prevedere l'utilizzo di prodotti fotocatalitici.

5. I parcheggi coperti dovranno avere altezza minima netta pari a 2.30. e dovranno essere areati in maniera naturale, sia se interrati che fuori terra.

6. I parcheggi interrati non potranno essere profondi più di un piano. La rampa di accesso di pendenza non inferiore all'12% dovrà prevedere uno spazio piano di profondità non inferiore a 2.50 prima di smontare sulla strada pubblica. Per la realizzazione di parcheggi nel sottosuolo va posta particolare attenzione nei confronti dell'equilibrio geologico e tettonico, della tutela dei corpi idrici, dell'interferenza con i sottoservizi e dell'uso della superficie. Per le superfici



soprastanti i parcheggi interrati, fatte salve le destinazioni d'uso definite dagli strumenti urbanistici, sarà predisposto un progetto di valenza ambientale che restituisca l'area alla migliore qualità urbana. In particolare sarà ricostituito, laddove possibile, uno strato di terreno vegetale di spessore non inferiore a 100 cm, per la piantumazioni di arbusti e piante tappezzanti. Le zone non interessate dalla realizzazione delle opere nel sottosuolo saranno piantumate con essenze arboree che contribuiscano al condizionamento del microambiente, con la filtrazione e l'assorbimento di parte delle sostanze gassose di scarico dei veicoli. Per le pavimentazioni e lo smaltimento delle acque valgono le prescrizioni per i parcheggi in superficie.

7. Nella realizzazione di nuovi parcheggi a raso e negli interventi sulle strade esistenti saranno preferibilmente utilizzati i seguenti materiali:

- asfalti fotocatalitici per la copertura del manto stradale delle aree strettamente necessarie
- grigliato erboso o altra pavimentazione permeabile per le aree di sosta;

Le aree di parcheggio dovranno essere adeguatamente illuminate.

ART.121 – PIAZZE E AREE PEDONALIZZATE

1. Si considerano piazze e aree pedonalizzate gli spazi aperti prevalentemente pavimentati, con attraversamento veicolare precluso o regolato, delimitati e comunque chiaramente identificabili rispetto alle strade carrabili che in essi possono eventualmente confluire.

2. Tra i tanti materiali che compongono piazze e aree pedonalizzate sono ricorrenti:

- aree per la sosta dei pedoni;
- aree per la sosta dei veicoli;
- percorsi pedonali (ad uso esclusivo o promiscuo);
- percorsi veicolari (ad uso esclusivo o promiscuo);
- superfici impermeabili;
- superfici permeabili;
- elementi vegetali;
- acqua;
- manufatti monumentali e/o di arte urbana;
- manufatti di raccordo o delimitazione;
- attrezzature tecnologiche e/o funzionali.

3. Devono essere soddisfatti i seguenti requisiti:

- a) fruizione pedonale: nell'organizzazione dello spazio pubblico urbano occorre recuperare alla prevalente fruizione pedonale luoghi centrali potenziali in cui la mobilità veicolare tende a inibire ogni altra pratica d'uso;



- b) inserimento paesaggistico e compatibilità funzionale: un efficace inserimento di piazze e aree pedonalizzate nel contesto urbano richiede che siano soddisfatte esigenze paesaggistiche e funzionali;
- c) molteplicità degli usi e dei tempi: nell'organizzazione spaziale di piazze e aree pedonalizzate occorre favorire una frequentazione varia, sicura e continua nell'arco della giornata.

ART.122 – AREE VERDI URBANE

1. Le Aree verdi possono avere diversa estensione e sistemazione, essere individuate come parchi o giardini, ma sono comunque connotate dalla presenza importante di vegetazione e dalla decisa prevalenza di suoli permeabili. Possono avere un carattere naturalistico, paesaggistico, ornamentale oppure ospitare attrezzature per lo svolgimento di attività ludiche e sportive leggere. Le aree verdi attrezzate, in relazione ai tipi di utenza prevalenti, possono essere concepite come spazi disponibili per il gioco dei bambini e lo sport dei ragazzi o come spazi disponibili per lo svago e lo sport in forma libera degli adulti.

2. Le componenti principali delle aree verdi sono:

- aree con manto vegetativo, praticabili e non (prati, manto vegetativo basso, aiuole, riserve floreali, ecc.);
- elementi vegetali (alberi a filare, a macchia, isolati; arbusti e cespugli; piante tappezzanti ed erbacee perenni; piante rampicanti, sarmentose e ricadenti);
- bacini e corsi d'acqua (laghi, vasche, canali, ruscelli);
- aree per il gioco e lo sport (sabbia, terra battuta, prato, acqua, cemento, lastricato, sintetici);
- aree per la sosta (sedute, chioschi e gazebo, aree pic-nic);
- aree filtro con lo spazio edificato;
- percorsi pedonali;
- piste ciclabili;
- percorsi carrabili di attraversamento;
- elementi di protezione/delimitazione (tettoie e pensiline, recinzioni e cancellate, parapetti, ringhiere, muretti, ecc.);
- elementi di servizio (contenitori rifiuti e distributori automatici, cartelli informativi, servizi igienici, strutture temporanee coperte, ecc.);
- aree per cani.

3. Devono essere soddisfatti i seguenti requisiti:

- a) connessione ecologica e permeabilità: occorre garantire la continuità delle reti ecologiche, il mantenimento degli elementi naturalistici, la massima permeabilità delle superfici;



- b) valorizzazione delle risorse locali: occorre valorizzare le qualità paesaggistiche e le risorse locali, nonché inserire elementi dal valore artistico;
- c) sicurezza e comfort dell'utenza: occorre garantire la sicurezza degli utenti, curando il presidio e la visibilità degli spazi, e la separazione modale degli usi.
- d) accessibilità, molteplicità degli usi e dei tempi: occorre garantire forme di accessibilità sicura a utenti diversi e gradi di fruizione dilatati nel tempo (arco della giornata, stagioni), offrendo servizi che consentano pratiche d'uso diversificate in condizioni microclimatiche favorevoli.
- e) funzionalità e mantenimento nel tempo: occorre facilitare la manutenzione e una gestione economica e attenta alle risorse idriche nelle diverse componenti delle aree (sistematiche a verde e pavimentate, attrezzate e non), eventualmente prevedendo, già in fase progettuale, la possibile presa in carico di soggetti plurimi (oltre al Comune, enti pubblici e privati, associazioni, società sportive, volontari).

4. Nelle aree di verde pubblico andranno previste numerose zone ombreggiate, piantumate con alberi a medio ed alto fusto, privilegiando essenze tipiche del luogo, con particolare riferimento a quelle adatte a garantire il filtraggio delle polveri e l'assorbimento di sostanze inquinanti. I muri di contenimento dovranno essere realizzati in pietra squadrata e dotati di opportuni sistemi di drenaggio delle acque piovane in accumulo nel terreno retrostante. Le aree verdi devono essere dotate di un sistema di illuminazione costituito preferibilmente da elementi ad incasso nel suolo, posti prevalentemente lungo i passaggi pedonali, in numero e posizione tale da evitare la presenza di parti buie e poco sicure. Dovranno prevedersi sistemi automatici di irrigazione costituito da bocchettoni a pioggia.

ART.123 - RETE ED IMPIANTI DI APPROVVIGIONAMENTO IDRICO

1. Il sistema di approvvigionamento idrico si compone di:

- a) gli impianti e le opere che alimentano la rete d'acquedotto per l'acqua potabile, necessari alla captazione, potabilizzazione, adduzione, distribuzione e allacciamento all'utenza, intendendo quest'ultimo come la parte di impianto tra la rete di distribuzione e il punto di consegna all'utente costituita da materiali e opere necessarie a rendere disponibile il servizio;
- b) il sistema costituito dal complesso di impianti di captazione da corpi idrici superficiali e impianti di depurazione che, previo eventuale trattamento, distribuiscono alle utenze l'acqua in pressione per il consumo di tipo non potabile;
- c) il reticolo idrografico artificiale e naturale minore che può costituire fonte e vettore di approvvigionamento idrico per il consumo di tipo non potabile.



2. Al fine di limitare i prelievi da falda e da acque superficiali, occorre incentivare:

- a) il passaggio, negli areali agricoli approvvigionabili dai Consorzi di bonifica, dagli emungimenti di falda a prelievi delle acque superficiali consortili, disincentivando la perforazione di nuovi pozzi. Tale indicazione è da estendersi anche agli areali in cui sono presenti criticità legate a prelievi eccessivi da falda;
- b) il riutilizzo delle acque reflue recuperate per usi irrigui, industriali e civili compatibili;
- c) la riduzione delle perdite nella rete di adduzione e distribuzione.

La rete di approvvigionamento di acque meno pregiate di cui ai punti b) e c) del comma 1 deve essere funzionale al riutilizzo delle acque meteoriche e delle acque reflue recuperate per usi irrigui, industriali e civili compatibili.

ART.124 – RETE ED IMPIANTI FOGNARI DI DEPURAZIONE DELLE ACQUE

1. Il sistema fognario e di depurazione si compone dell'allacciamento delle utenze alla rete fognaria, del sistema di condotte per la raccolta e il convogliamento delle acque reflue urbane (compresi gli scaricatori di piena di emergenza), degli impianti e della rete di raccolta e laminazione delle acque meteoriche, dell'impianto di depurazione costituito da tutte le opere edili e/o elettromeccaniche e di ogni altro sistema atto a ridurre il carico di inquinanti presenti nelle acque reflue. In particolare, si definisce rete fognaria mista la rete fognaria che raccoglie e convoglia in maniera unitaria acque reflue domestiche e/o industriali e acque reflue di origine meteorica; si definisce fognatura separata la rete fognaria costituita da due canalizzazioni:

- a) la prima è adibita alla raccolta e al convogliamento delle sole acque meteoriche di dilavamento (denominata fognatura bianca), dotata o meno di dispositivi per la raccolta e la separazione delle acque di prima pioggia;
- b) la seconda è adibita alla raccolta e al convogliamento delle acque reflue urbane unitamente alle eventuali acque di prima pioggia (denominata fognatura nera).

2. Al fine di garantire la riduzione del rischio idraulico e la riduzione dell'impatto dei reflui sul sistema naturale, devono osservarsi le seguenti norme:

- a) Rete fognaria mista e rete fognaria nera. La capacità idraulica delle reti fognarie principali e degli scaricatori di piena di emergenza a servizio delle stesse deve essere adeguata ai deflussi di acque nere e miste in essere e previsti. È obbligatorio l'allacciamento alla rete fognaria pubblica di tutti gli insediamenti edifici ed installazioni ubicati in aree servite da rete fognaria. Gli scarichi esistenti e in possesso di regolare autorizzazione allo scarico sul suolo o in corpo idrico superficiale posti in area servita da pubblica fognatura possono non allacciarsi fino a quando per gli stessi non sussista l'obbligo di richiesta di nuova autorizzazione allo scarico per intervenute modifiche sostanziali della rete fognaria



interna, dei sistemi di trattamento e/o delle caratteristiche dell'utenza servita; l'Autorità competente, in sede di rinnovo dell'autorizzazione allo scarico anche in assenza di modifiche quali-quantitative dello scarico stesso, può ritenere opportuno convogliare gli scarichi in pubblica fognatura e quindi disporre l'allacciamento per motivi di igiene pubblica e tutela ambientale. Deroche all'obbligo di allacciamento possono essere previste in relazione a particolari condizioni tecniche, ambientali ed economiche, che rendessero particolarmente difficoltosa la realizzazione dell'opera. Alla pubblica fognatura nera o mista è di norma vietato l'allacciamento di acque meteoriche non contaminate come definite dalla specifica normativa regionale mentre vi devono essere prioritariamente inviate, anche dopo trattamento adeguato, le acque meteoriche contaminate (prima pioggia e acque reflue di dilavamento). Qualora l'allacciamento alla rete fognaria pubblica non sia possibile, il collettamento e la depurazione delle acque reflue rimane a carico del titolare dello scarico che dovrà realizzare sistemi di depurazione autonomi e immissioni nel corpo idrico recettore nel rispetto delle vigenti normative in materia di prevenzione dal rischio di inquinamento e delle prescrizioni degli enti gestori dei corpi idrici riceventi; dovranno comunque essere garantiti livelli di efficienza tali da non creare inconvenienti ambientali. Nelle aree consolidate extraurbane, la mancata qualificazione del nuovo nucleo abitato come "agglomerato" e quindi la mancata presa in carico della rete fognaria da parte del gestore del servizio idrico integrato deve avere come riferimento criteri di valutazione tecnici ed economici, con l'obiettivo di verifica e razionalizzazione del collettamento dei reflui sparsi. In tutto il territorio rurale, la realizzazione di allevamenti è subordinata a indagine preventiva sulla struttura e la permeabilità locale del suolo e sottosuolo e all'assunzione, in accordo con gli enti preposti alla tutela sanitaria e ambientale e in conformità a quanto previsto dalla normativa specifica di settore, di provvedimenti tecnici atti a garantire contro i rischi, anche accidentali, di inquinamento delle acque sotterranee e del suolo.

- b) Realizzazione di reti separate. Nell'ambito della progettazione di nuove opere fognarie o del risanamento di opere esistenti, si deve prevedere la realizzazione di reti separate anche nel caso che la fognatura di recapito sia mista. Nel caso sia tecnicamente possibile l'allacciamento delle reti oggetto della progettazione sia a collettori misti sia a collettori separati, si deve prevedere il loro collegamento alle rispettive tubazioni delle reti separate esistenti.
- c) Rete fognaria bianca. Gli attuali collettori di rete fognaria, se privi di allacciamenti di reflui industriali e domestici e già definiti come "rete fognaria separata di acque



bianche", devono essere prioritariamente destinati alla costituzione di una rete di acque meteoriche, qualora ne ricorrano le condizioni tecniche. A tal fine, deve essere di norma vietato l'allacciamento di acque reflue domestiche o industriali e deve essere consentito solo l'allacciamento di acque meteoriche di dilavamento pulite e/o di seconda pioggia. I sistemi di raccolta delle acque meteoriche non contaminate devono prevedere come recettore la

rete fognaria bianca separata, e in subordine il suolo o strati superficiali del sottosuolo oppure un corpo idrico che ne favorisca il riuso, ossia:

- un canale di bonifica, previo accordo tra enti gestori, Comune e Consorzio di bonifica, al fine di un riutilizzo agricolo delle acque;
- una condotta di adduzione per usi industriali, usi civili non potabili o usi agricoli e irrigui in generale, previ accordi tra ente gestore e Comune;
- un corso d'acqua superficiale, anche al fine di conseguire il miglioramento dello stato ambientale del corso stesso.

Solo nel caso in cui sia impossibile adottare una delle suddette soluzioni si può prevedere il recapito delle acque meteoriche in fognatura di acque nere o miste. Sono comunque preferibili sistemi volti all'accumulo e al riutilizzo di acque meteoriche per usi irrigui o per usi diversi dall'utilizzo idropotabile.

La rete delle acque meteoriche deve essere dimensionata anche in funzione di futuri ampliamenti, per l'eventuale raccolta delle acque meteoriche provenienti da aree contermini. Tale soluzione deve essere praticata in particolare in adiacenza di aree agricole, a uso a verde, a uso produttivo, in adiacenze di altri interventi urbanistici di trasformazione ove è già stata realizzata una rete separata, in corrispondenza di assi infrastrutturali in cui è prevedibile - a medio/lungo termine - il rifacimento del sistema di smaltimento. L'Amministrazione comunale promuove la implementazione di studi ed eventuali accordi con enti gestori e Consorzi di bonifica al fine di progettare e attuare interventi di riutilizzo agricolo delle acque meteoriche, per gli ambiti di nuovo insediamento e di riqualificazione, favorendo il più possibile interventi di depurazione naturale, se e quando necessari.

I fossi di scolo adiacenti agli assi stradali devono essere salvaguardati in quanto vettori di elevata capacità idraulica, agevole manutenzione ed efficace sistema di trattamento e smaltimento delle acque meteoriche. A tal fine è vietato il loro tombinamento. Deve inoltre essere garantita la regolare manutenzione e pulizia degli stessi.

Lungo i fossi interpoderali, canali di scolo o similari, nella realizzazione di recinzioni, muri, cancellate o altre opere di delimitazione delle proprietà, dovrà essere rispettata una fascia di arretramento



minima pari a m 1,50 dalla mezzeria del fosso, al fine di garantire la formazione e/o il mantenimento di una viabilità interpodereale di larghezza complessiva non inferiore a m 3,00, necessaria per consentire il transito dei mezzi comunali e l'esecuzione delle operazioni di manutenzione, pulizia, bonifica e gestione idraulica dei fossi stessi.

Prima dell'immissione in fognatura o in corpo idrico di acque meteoriche può essere richiesta la realizzazione di bacini di laminazione secondo le specifiche tecniche imposte dalla normativa specifica di settore e rispettivamente dall'ente gestore del Servizio idrico integrato o dall'ente gestore del corpo idrico ricettore.

Tali bacini se realizzati a cielo aperto, devono essere realizzati in modo da non costituire rischio (prevedendo idonei sistemi di sicurezza atti a impedire cadute accidentali) e da limitare lo sviluppo d'insetti molesti e cattivi odori.

- d) Impianti di depurazione. La potenzialità degli impianti di depurazione deve essere adeguata ai carichi idraulici e inquinanti in essere e derivanti dalle previsioni urbanistiche approvate con adeguato margine di sicurezza.

Gli impianti di depurazione di acque reflue a servizio di insediamenti isolati o presenti in zona non servita da rete fognaria pubblica dovranno essere realizzati nel rispetto delle vigenti normative regionali e nazionali in materia di prevenzione dal rischio di inquinamento.

I sistemi di trattamento delle acque reflue dovranno essere oggetto di pulizia e manutenzione periodica con la cadenza minima indicata nei provvedimenti di autorizzazione allo scarico; dovranno comunque essere garantiti livelli di efficienza tali da non creare inconvenienti ambientali e consentire il rispetto dei valori limite di emissione prescritti e previsti dalla normativa vigente.

ART.125 - RETE ED IMPIANTI DI DELL'ENERGIA ELETTRICA

1. Il sistema di distribuzione dell'energia elettrica si compone della rete di distribuzione formata dalle linee elettriche, dalle sottostazioni e dalle cabine di trasformazione, dagli impianti per la derivazione d'utenza.

2. Al fine di minimizzare l'impatto elettromagnetico, favorendo allo stesso tempo l'integrazione territoriale delle reti e degli impianti per la produzione dell'energia elettrica, in prossimità di asili, scuole, aree verdi attrezzate e ospedali, nonché di edifici adibiti alla permanenza di persone non inferiore a 4 ore al giorno, occorre adottare i possibili accorgimenti per limitare l'esposizione delle persone e comunque garantire l'obiettivo di qualità previsto dalla normativa vigente, sia per le nuove costruzioni nei confronti delle linee e degli impianti esistenti, sia per i nuovi impianti nei confronti delle costruzioni esistenti. A tale scopo, devono osservarsi le seguenti norme:



- a) Minimizzazione dell'impatto degli elettrodotti ad alta tensione. Nelle aree per nuovi insediamenti a destinazione mista residenziale e direzionale, è obbligatorio l'interramento delle linee aeree esistenti; il tracciato della linea dovrà essere individuato a idonea distanza dagli spazi esterni in cui si prevede la significativa presenza di individui e debitamente segnalato. Nei tratti ove non risulti possibile o conveniente eseguire interramenti, la realizzazione di nuovi elettrodotti o la ricollocazione dei tratti esistenti avverrà all'interno di aree riservate a infrastrutture che non prevedono la permanenza di persone, oppure all'interno delle loro fasce di rispetto e comunque nel rispetto dei limiti e obiettivi di qualità di legge. Per la distribuzione ad alta tensione dovranno essere impiegate linee aeree compatte; per la distribuzione a media tensione potranno essere impiegate linee in cavo aereo (cavi elicordati).
- b) Minimizzazione dell'impatto delle cabine di trasformazione. La realizzazione/riconfigurazione, ove prevista, delle cabine di trasformazione primaria, dovrà avvenire in conformità dei limiti e obiettivi di qualità di legge, prevedendo una fascia di rispetto comunque contenuta all'interno del limite di proprietà dell'ente gestore. Le cabine secondarie di trasformazione dovranno essere collocate in aree in cui non è prevista la permanenza prolungata di persone, quali parcheggi e percorsi viari, e dovrà essere individuata a cura del gestore una fascia di rispetto adeguata a garantire il rispetto dei limiti di legge. La loro collocazione e i materiali utilizzati dovranno essere attentamente valutati al fine di un corretto inserimento spaziale rispetto all'intorno. Solo in casi particolari, adeguatamente motivati, la cabina secondaria di trasformazione potrà essere collocata all'interno di edifici residenziali o adibiti a uso con permanenza prolungata di persone; in tali casi deve essere prevista qualora necessario, una schermatura idonea a garantire il rispetto dei limiti e obiettivi di qualità e tale da garantire la sua efficacia anche nel tempo. La progettazione, realizzazione e posa in opera della schermatura sarà a carico del proprietario/gestore della cabina stessa che dovrà anche certificarne l'efficacia per il rispetto dei limiti e degli obiettivi di qualità anche sul lungo periodo.

ART.126 – RETE ED IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DEL GAS

1. Il sistema di distribuzione del gas si compone delle condotte di distribuzione, delle cabine di prelievo del gas, delle cabine di riduzione di distretto e degli impianti per la derivazione d'utenza (allacciamenti).
2. Al fine di minimizzare il consumo di suolo, l'estensione della rete di distribuzione in aree in cui questa non è presente e la sostituzione di porzioni di rete esistenti dovranno essere preferibilmente effettuate all'interno delle fasce di rispetto delle infrastrutture esistenti.



3. In caso di interventi edilizi, il gruppo di misura installato a valle della derivazione d'utenza (contatore) dovrà essere installato, all'interno di appositi manufatti di alloggiamento, esternamente al fabbricato, in posizione accessibile dall'esterno, di norma al confine tra la proprietà privata e il suolo pubblico. In occasione di interventi di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, il gruppo di misura installato a valle della derivazione d'utenza (contatore) dovrà essere spostato, all'interno di appositi manufatti di alloggiamento, esternamente al fabbricato, in posizione accessibile dall'esterno, di norma al confine tra la proprietà privata e il suolo pubblico. Tale intervento andrà realizzato a cura e a spese dell'utente.

ART.127 - RETE ED IMPIANTI PER LE TELECOMUNICAZIONI

1. Il sistema delle telecomunicazioni si compone degli impianti per la telefonia mobile o stazioni radio base o Srb (impianti per la telefonia Gsm, Dcs e Umts, sistemi punto-multi punto, televisione digitale palmare o Dvb-H, sistemi Wi-Max, ecc.), degli impianti di diffusione radiotelevisiva per i sistemi analogici, radio digitale o Dab e per la televisione digitale terrestre o Dvb-T, dei ponti radio di collegamento per telefonia fissa e mobile e impianti radiotelevisivi, delle reti per la telefonia fissa e delle reti a fibre ottiche.

2. Al fine di limitare le emissioni del campo elettromagnetico e di garantire la massima integrazione tra il tessuto urbano e le infrastrutture di comunicazione mobile, devono osservarsi le seguenti norme: La localizzazione degli impianti in via preferenziale deve escludere le aree interessate da abitazioni. Ove questo non sia possibile, in aree che contemplino la presenza di abitazioni la localizzazione deve avvenire preferibilmente:

- a) su edifici, purché questi siano di altezza superiore a quella degli edifici circostanti in un raggio di 50,00 m;
- b) su strutture di illuminazione preesistenti, se di altezza superiore a quella degli edifici circostanti in un raggio di 50,00 m;
- c) in aree collinari, purché in siti morfologicamente rilevati rispetto al contesto circostante.

In tutto il territorio comunale sono comunque ammessi sia la realizzazione di nuovi impianti per la telefonia mobile, sia la riconfigurazione di quelli esistenti. La progettazione degli impianti di telefonia mobile deve comunque salvaguardare le strutture ad uso abitativo, ivi inclusi i sottotetti, ai fini della loro potenziale abitabilità; conseguentemente deve essere rispettato il valore di attenzione pari a 6 V/m anche per i sottotetti.

La collocazione di impianti di potenza ridotta, quali a esempio le microcelle, deve avvenire preferibilmente in corrispondenza degli impianti della pubblica illuminazione o di altri supporti,



quali cabine telefoniche, insegne pubblicitarie, impianti a muro. Ai fini della minimizzazione dell'impatto paesaggistico, devono adottarsi i seguenti accorgimenti:

- riduzione della volumetria dell'impianto radiante, mediante avvicinamento dei pannelli all'asse del palo o della palina portante;
- aumento della compostezza;
- riduzione del numero di pannelli radianti, in modo che per ogni settore di irradiazione ogni gestore disponga di un solo pannello radiante, tranne nei casi in cui si dimostri e si motivi l'effettiva impossibilità;
- azzeramento del tilt meccanico, a favore del solo tilt elettrico, tranne nei casi in cui si dimostri e si motivi l'effettiva impossibilità;
- scelta dei colori della pannellatura e della palina in integrazione con la facciata dell'edificio o di alcune sue parti (se su edificio), oppure in integrazione con il colore della struttura di illuminazione preesistente (se su palo);
- eliminazione dei pannelli radianti non utilizzati;
- uso minimo di tiranti;
- in caso di cositing (nuovo impianto in aggiunta a uno esistente), integrazione tra le strutture afferenti ai diversi gestori, uniformando, laddove possibile, dimensione delle strutture radianti e altezza delle paline rispetto al piano campagna;
- in caso di riconfigurazioni di impianti esistenti in cositing, riordino dell'impianto secondo gli accorgimenti di cui sopra.

In casi di particolare rilievo, e comunque previo parere degli organi competenti, sono consentiti altri interventi volti a governare il rapporto ito/edificio/impianto.

ART.128 - RETE ED IMPIANTI PER LA PUBBLICA ILLUMINAZIONE

1. Gli interventi sulla rete di pubblica illuminazione comunale devono essere effettuati nel rispetto delle seguenti normative:

- Norma UNI 11248 ed UNI EN 13201 relative agli impianti di illuminazione delle strade con traffico motorizzato.
- Norma CEI 34-33 "Apparecchi di illuminazione. Parte II: Prescrizioni particolari. Apparecchi per l'illuminazione"
- Norma CEI 34 "relative a lampade, apparecchiature di alimentazione ed apparecchi d'illuminazione in generale"
- Norma CEI 11-4 "Esecuzione delle linee elettriche esterne"
- Norma CEI 11-17 "Impianti di produzione, trasmissione e distribuzione di energia elettrica. Linee un cavo "



- Norma CEI 64-7 "Impianti di illuminazione pubblica e similari"
- Norma CEI 64-8 relativa alla "esecuzione degli impianti elettrici a tensione nominale non superiore a 1000 V"

2. Il progetto illuminotecnico per i nuovi impianti di pubblica illuminazione e per l'adeguamento di quelli esistenti deve contenere:

- il numero degli apparecchi necessari;
- l'interdistanza di installazione;
- l'altezza dei sostegni;
- le caratteristiche del plinto di fondazione;
- la potenza elettrica installata;
- il dimensionamento delle linee elettriche;
- il rispetto dei parametri illuminotecnici;
- il costo di realizzazione.

3. Gli impianti di pubblica illuminazione esistenti devono essere adeguati nel rispetto delle normative vigenti. In particolare per gli impianti esistenti dovranno essere rispettati i seguenti accorgimenti:

- dove non è possibile, la variazione dell'inclinazione o la sostituzione delle calotte di protezione, gli impianti devono essere adeguati mediante sostituzione degli apparecchi;
- gli apparecchi d'illuminazione altamente inquinanti esistenti (globi e lanterne), devono essere schermati ed in ogni caso essere dotati di dispositivi in grado di contenere e dirigere nell'emisfero superiore un'intensità luminosa massima non oltre le 15cd per 1000lm a 90°, nonché di vetri di protezione trasparenti.

4. Dove non è possibile operare gli adeguamenti alle norme precedentemente indicate, e in generale, alle prescrizioni del presente piano, si deve procedere alla sostituzione degli impianti esistenti.

5. Nel Centro storico l'impianto deve essere caratterizzato da un'illuminazione gradevole e rappresentativa, tale da favorire la socializzazione e l'uso funzionale e ricreativo degli spazi aperti, nonché la visione degli edifici di particolare pregio. Particolare cura va posta nella scelta dei corpi illuminanti che dovranno essere realizzati con forma e materiale compatibile con la storicità dei luoghi, evitando tuttavia elementi in stile. Per tracciati stretti fra le case del centro cittadino si suggerisce l'utilizzo di apparecchi sottogronda del tipo a proiettori con ottica asimmetrica completamente schermata posta con vetro piano orizzontale. Tali apparecchi si adattano alla continuità morfologico - architettonica del tessuto edilizio e meglio si perdono nei dettagli visivi che determinano una demarcazione luminosa degli edifici che si affacciano sul tratto viario. Ulteriori



differenziazioni di dettaglio potranno essere introdotte a seconda dei colori degli edifici e del tracciato viario pedonale e stradale secondario.

6. Le zone residenziali devono essere caratterizzate da un'illuminazione che provveda alla sicurezza delle persone, che permetta un facile orientamento e riconoscimento degli ostacoli sui percorsi carrabili, ciclabili e pedonali e che crei un'atmosfera gradevole, favorendo l'uso degli spazi collettivi.

7. Le aree verdi pubbliche e private devono avere un'illuminazione ridotta al minimo indispensabile per contenere l'impatto ambientale degli impianti, ma in ogni caso devono assicurare i requisiti di sicurezza delle persone. I centri luminosi, in presenza di alberature, devono essere posizionati in modo da evitare che il flusso verso le superfici da illuminare sia intercettato dalla chioma.

8. La realizzazione degli impianti di illuminazione pubblica dovrà rispettare i principi di ecosostenibilità e risparmio energetico. In questo senso andranno preferibilmente utilizzati non solo apparecchi e dispositivi volti all'utilizzo di fonti di energia rinnovabile, ma dovranno essere predisposti opportuni sistemi di regolazione dell'intensità luminosa durante l'arco di tempo di utilizzo degli apparecchi illuminanti.

ART.128.BIS – PARTECIPAZIONE DEI PRIVATI ALLA MANUTENZIONE E ALLA GESTIONE DI AREE VERDI.

1. Il Comune promuove tutte le forme di partecipazione a titolo gratuito alle attività di tutela e valorizzazione del verde da parte dei privati in forma singola o associata.

2. La collaborazione nasce su specifica richiesta scritta dei privati.

3. La collaborazione può essere sotto forma di apporto di lavoro diretto, conferimento di attrezzature materiali, realizzazione di manufatti, gestione di servizi e offerte di sostegno finanziario.

4. In particolare il Comune può: a) Dare in affidamento aree a verde cioè affidare la conduzione di interventi di manutenzione di aree comunali generalmente di piccole estensione e/o la gestione di servizi ad essere collegati svolta da privati o associazioni in forma di volontariato. b) Concedere la sponsorizzazione di aree verdi comunali cioè affidarne la manutenzione e/o la gestione di servizi ad essere collegati e/o la realizzazione di interventi di sistemazione a verde o in materia di arredo urbano concedendo in cambio di poter apporre una o più targhe informative logotipi identificativi pubblicitari o altre forme di pubblicità; tipologia, quantità e durata di permanenza di tali targhe saranno stabilite dall'amministrazione mediante apposito regolamento.

5. L'affidamento o la sponsorizzazione sono regolati da apposite convenzioni predisposti dall'amministrazione comunale.

6. Il mancato rispetto delle condizioni indicate nelle convenzioni e/o l'esecuzione di interventi non autorizzati porta la revoca delle stesse e al pagamento di eventuali danni provocati.



ART.128.TER - PARCHI IN TERRITORIO RURALE

1. Al fine di promuovere la conoscenza e la fruizione della parte rurale del territorio comunale, il Comune promuove la creazione per iniziativa pubblica o privata di parchi finalizzati alla fruizione a fini turistici del territorio rurale.

2. Nel predisporre i parchi in territorio rurale occorre garantire una fruizione degli spazi compatibile con lo svolgimento delle attività colturali sui terreni limitrofi.

3. Negli interventi di nuova realizzazione e di riqualificazione di spazi attrezzati esistenti si dovrà: a) Evitare la contaminazione dei suoli e della vegetazione con sostanze pericolose e nocive (concimi, anticrittogamici, ecc.); b) Individuare, comunque, nei pressi degli spazi maggiormente frequentati dagli utenti, opportuni accorgimenti (barriere vegetali, filtraggi dell'acqua) al fine di limitare gli eventuali impatti negativi derivanti dalle attività colturali; c) Progettare la compresenza di utenti diversi (pedoni, ciclisti, cavallerizzi, sportivi accanto ad agricoltori che utilizzano macchine agricole), dimensionando e articolando opportunamente la rete dei percorsi, eventualmente separando e proteggendo, valutando la possibilità di accordi con i proprietari privati dei territori adiacenti per aumentare la fruibilità pubblica della rete dei percorsi; d) Prediligere l'impiego di materiali vegetali per distinguere, separare, collegare, ecc.; - e) Garantire spazi per servizi igienici, punti di erogazione dell'acqua potabile, aree ombreggiate, sedute, spazi attrezzati per la consumazione dei pasti, ecc.; f) Individuare aree per strutture atte a garantire il presidio preferendo, ovunque possibile, il recupero degli edifici rurali esistenti per destinarli ad attività di interesse comune (ricreative, di ristoro, aggregative o simili); g) Prevedere la compartecipazione dei gestori delle strutture di servizio alla manutenzione delle aree aperte alla fruizione collettiva.

Requisiti prestazionali degli edifici, riferiti alla compatibilità ambientale ed al rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica.

Tetti verdi - Per gli interventi di nuova costruzione o di demolizione e ricostruzione, comunque denominati, le parti delle coperture piane non occupate da impianti, individuate e quantificate nella documentazione per l'ottenimento del titolo abilitativo, devono essere sistemate a verde da realizzare applicando le disposizioni dettate dalla norma UNI 11235 (Istruzioni per la progettazione, l'esecuzione, il controllo e la manutenzione di coperture a verde).

Uso sostenibile dell'acqua - L'acqua costituisce una risorsa pubblica che va tutelata e utilizzata secondo i criteri di solidarietà. Qualsiasi uso è effettuato salvaguardando le aspettative e i diritti delle generazioni future a fruire di un integro patrimonio ambientale. La progettazione, realizzazione e gestione di sistemi di approvvigionamento idrico e di smaltimento delle acque reflue devono essere effettuati nel rispetto del Regolamento del servizio idrico integrato. Rischio idraulico stabilisce le



norme per prevenire allagamenti e ridurre i danni causati dal superamento dei livelli critici dei corsi d'acqua. Esso si basa sull'invarianza idraulica, imponendo che le nuove costruzioni non aumentino la quantità di acqua piovana scaricata nei fognari rispetto al suolo naturale.

Invarianza idraulica e idrologica - I progetti edilizi devono essere corredati dalla documentazione attestante il rispetto dei limiti imposti dalla normativa regionale sull'invarianza idraulica e idrologica in attuazione dal Regolamento Regionale 23/11/2017 n.7

Riciclo delle acque - E' consigliato l'uso di sistemi che consentano il recupero delle "acque grigie", ossia delle acque che provengono dagli scarichi di lavandini, docce e vasche che possono essere recuperate, trattate e riutilizzate per scopi non potabili, come indicato nello schema che segue.

Ovunque possibile le acque di processo, ovvero quelle impiegate in cicli produttivi, che non abbiano caratteristiche di nocività o che non necessitino di particolari depurazioni, devono essere recuperate e riutilizzate nel medesimo ciclo di produzione, previo adeguato trattamento.

Acque piovane - Le acque meteoriche precipitate sui terreni non agricoli che non siano in grado di assorbirle rapidamente, devono essere smaltite secondo il seguente ordine di priorità: - infiltrazione nel terreno, all'interno del lotto, tramite pozzi perdenti o altri accorgimenti; - raccolta e convogliamento in appositi contenitori ai fini del loro riuso; raccolta e convogliamento nella rete fognaria comunale nel rispetto delle disposizioni contenute nel Documento completo di rischio idraulico e nel Regolamento Regionale n° 23/11/2017. Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile i nuovi edifici e quelli soggetti a interventi demolizione e ricostruzione, comunque denominati, con area di pertinenza a cortile o giardino di estensione superiore a mq 100, devono essere dotati di un sistema di raccolta delle acque piovane provenienti dalle coperture e dalle aree pavimentate impermeabili. In tal caso deve essere realizzata una cisterna per la raccolta delle acque piovane della capacità minima di 2 mc ogni 100 mq di superficie impermeabilizzata (somma delle aree pavimentate impermeabili con la proiezione sul piano orizzontale delle coperture). La cisterna deve essere dotata di sistemi di smaltimento delle acque in eccesso e di eventuali filtri e pompe in relazione all'impiego delle acque stesse.

Le acque meteoriche raccolte possono essere utilizzate per l'irrigazione, per la pulizia delle aree pavimentate esterne e il lavaggio degli autoveicoli nonché per gli usi domestici per i quali non sia richiesto l'impiego di acqua potabile. Tutti i punti di erogazione delle acque raccolte dovranno riportare la dicitura "acqua non potabile" scritta su supporto indelebile e resistente, inoltre la relativa rubinetteria dovrà essere dotata di sistemi di comando idonei ad escludere utilizzi impropri dell'acqua erogata da parte persone non autorizzate.



TITOLO XIII – DISPOSIZIONE DI TUTELA E VINCOLI

ART.129 –DISPOSIZIONI DI TUTELA

1. Le disposizioni del PUC sono comunque subordinato alle normative nazionali e regionali vigenti, ed ai piani settoriali di Enti sovraordinati, in materia di tutela dei beni archeologici, culturali e del paesaggio, di salvaguardia delle risorse idriche e di tutela dei corsi d'acqua, di prevenzione del rischio sismico, vulcanico e idrogeologico, nonché la relativa pianificazione sovraordinata.
2. In virtù dei dispositivi richiamati al comma precedente, a prescindere dalla specifica rappresentazione negli elaborati della zonizzazione PUC, si distinguono aree la cui utilizzazione è limitata da vincoli di inedificabilità assoluta o relativa. Nel caso in cui una porzione di territorio ricada in più fasce di rispetto, prevale la norma più restrittiva.

ART. 130 – FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE

1. E' l'area esterna al perimetro del cimitero, costituita dalla una fascia di larghezza costante di 100 metri rispetto alla delimitazione esistente e di progetto, così come individuata e proposta negli elaborati grafici del PUC.
2. All'interno di tale fascia:
 - a) non sono consentiti interventi di nuova costruzione, ai sensi del T.U.L.L.SS. n. 1265/1934;
 - b) per gli edifici esistenti, legittimamente costruiti, sono ammesse solo opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo.
3. In tale zona, oltre che i normali usi agricoli, è consentita la realizzazione di strade, giardini pubblici e parcheggi - pubblici o di interesse pubblico - scoperti, di chioschi per la vendita di fiori o di oggetti di culto ed onoranze funebri, a titolo precario della superficie massima di 15 mq.
4. Gli interventi di cui al comma precedente subordinati alla costituzione e trascrizione nei registri immobiliari di una servitù reale di "altius non tollendi", sottoposta alla condizione che il valore delle opere eventualmente realizzate non è indennizzabile nel caso che il Comune deliberi di allargare il cimitero o, comunque, di utilizzare tali aree per funzioni a questo connesse. Nell'atto di costituzione della servitù deve essere esplicitamente menzionato, inoltre, l'obbligo a carico del proprietario di demolire i manufatti realizzati ed a ripristinare lo stato quo ante del terreno a sua cura e spese, entro le scadenze fissate dal Comune.
5. Nella fascia compresa tra i 50 ed i 100 metri dal cimitero come riportato sui grafici, sono consentite strutture sportive pubbliche o private di uso pubblico che non prevedano costruzioni.

ART. 131 – FASCE DI RISPETTO STRADALE

1. Si distinguono in base alla categoria della strada ed alla posizione rispetto al centro abitato, così come definiti dal codice della strada. Le aree in esse ricadenti hanno una utilizzazione limitata, relativamente alla edificazione, da vincoli di in edificabilità.



2. Nelle fasce di rispetto stradale, a norma del D.M. 1404/68, del D.L. 30.04.92 n. 285, del D.P.R. 16.04.92 n. 495 e s.m.i., è consentita, a titolo precario, la realizzazione di impianti per la distribuzione di carburante. E' consentita inoltre la manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti.

Le planimetrie di progetto del P.U.C. forniscono indicazioni sui limiti di edificabilità cui sono soggette le infrastrutture di seguito riportate:

• lungo le strade di tipo A (autostrade)	esterne al centro abitato	mt. 60,00
	interne al centro abitato	mt. 30,00
• lungo la strada di tipo C (Statale)	esterne al centro abitato	mt. 30,00
	interne alle zone edificabili	mt. 10,00
• lungo la strada di tipo F (Provinciali)	esterne al centro abitato	mt. 20,00
	interne al centro abitato	mt. 10,00

3. Il confine stradale, come definito dal Codice della strada, corrisponde al limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato. In mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.

4. Il PUC persegue l'utilizzazione delle fasce di rispetto, al fine di creare spazi di riqualificazione ambientale, con le opportune piantumazioni mediante interventi concordati fra Comune ed Enti gestori delle strade.

5. Sono ammessi percorsi pedonali e ciclabili, recinzioni in conformità alle norme del codice della strada, parcheggi scoperti, piantumazioni e sistemazioni a verde, nonché la prosecuzione delle attività agricole.

6. Nelle fasce di rispetto stradali è ammessa anche la realizzazione di impianti per la distribuzione del carburante e l'organizzazione di aree per il lavaggio degli autoveicoli. Sugli edifici eventualmente esistenti, legittimamente costruiti o condonati, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e risanamento conservativo. Sono altresì consentibili esposizioni di automobili o altre merci non deperibili prive di qualunque edificazione, purché le relative insegne, installazioni pubblicitarie e impianti di illuminazione non determinino disturbo alcuno alla sicurezza della circolazione.

ART. 132 – FASCIA DI RISPETTO FERROVIARIA

1. La fascia di rispetto ferroviaria ha ampiezza pari a m 30,00 computata a partire dalla rotaia più esterna (ai sensi del D.P.R. n. 753/1980).

2. Entro tale fascia è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi



specie. Per i fabbricati esistenti, legittimamente costruiti o condonati, sono consentiti, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza modifica di sagoma.

3. Il PUC persegue l'utilizzazione delle fasce di rispetto, al fine di creare spazi di riqualificazione ambientale, con le opportune piantumazioni, mediante interventi concordati fra Comune ed Ente gestore della ferrovia.

4. Sono ammessi percorsi pedonali e ciclabili, recinzioni in conformità alle norme del codice della strada, parcheggi scoperti, piantumazioni e sistemazioni a verde, nonché la prosecuzione delle attività agricole.

ART. 133 – FASCIA DI RISPETTO ELETTRODOTTI

1. Fatto salvo il rispetto dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione ed degli obiettivi di qualità prescritti dal D.P.C.M. 8 Luglio 2003, pubblicato sulla G.U. n. 200 del 29.08.2003, la distanza da osservare dagli elettrodotti per i fabbricati adibiti ad abitazione o ad altra attività che comporti tempi di permanenza prolungati, è determinata, in conformità con quanto disposto dal D.M. del 29.05.2008, come segue:

- bassa tensione m 10,00
- media tensione m 18,00
- alta tensione m 28,00

ART. 134 – FASCIA DI RISPETTO DAI CORSI D'ACQUA

~~1. È vietata ogni nuova costruzione, e le relative opere di urbanizzazione, lungo i torrenti a scarsa portata per una fascia di profondità dal limite del demanio di m 10 e lungo i fiumi per una fascia di m 50 al di sotto dei 500 m s.l.m., ai sensi del punto 1.7 dell'Allegato alla L.R. 14/82.~~

~~In tali fasce sono ammessi percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, nonché la prosecuzione delle attività agricole.~~

~~2. Nella fascia di 150 metri dalle sponde e dagli argini di fiumi, torrenti e i corsi d'acqua iscritti negli elenchi delle acque pubbliche, si applicano le disposizioni del D.lgs. 42/2004.~~

1. Le fasce di rispetto dei corsi d'acqua sono disciplinate dalla normativa statale e regionale vigente, dagli strumenti di pianificazione di bacino e dalle disposizioni del presente Regolamento, con finalità di tutela dell'incolumità pubblica, della sicurezza idraulica, della funzionalità del reticolo idrografico, della qualità ambientale e della conservazione del paesaggio.

2. Restano ferme e prevalgono, ove più restrittive, le disposizioni contenute:

- nel Regio Decreto 25 luglio 1904, n. 523;
- nel D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152;
- nel D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42;



- nel Piano di Assetto Idrogeologico (PAI);
- nel Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA);
- negli strumenti di pianificazione territoriale e paesaggistica vigenti;
- in ogni altra disposizione statale o regionale applicabile.

3. Fatte salve le disposizioni di cui al comma precedente, è vietata la realizzazione di nuove costruzioni, nonché di opere che possano compromettere il regime idraulico dei corsi d'acqua, entro:

- a) metri 10 dal limite del demanio dei torrenti a scarsa portata;
- b) metri 50 dal limite del demanio dei fiumi posti ad una quota inferiore a 500 m s.l.m., secondo quanto previsto dalla vigente normativa regionale.

4. Le distanze sono misurate dal limite del demanio idrico ovvero, qualora diversamente individuato dagli enti competenti, dal ciglio superiore della sponda o dal diverso limite stabilito dagli strumenti di pianificazione e dai provvedimenti amministrativi vigenti.

5. Nelle fasce di rispetto sono consentiti esclusivamente gli interventi compatibili con la tutela idraulica ed ambientale, quali:

- a) percorsi pedonali e piste ciclabili;
- b) opere di rinaturalizzazione e sistemazione ambientale;
- c) interventi di manutenzione e gestione della vegetazione;
- d) sistemazioni a verde;
- e) opere di difesa idraulica e consolidamento delle sponde autorizzate dagli enti competenti;
- f) attività agricole compatibili con il mantenimento del naturale deflusso delle acque.

6. Sugli edifici legittimamente esistenti ricadenti nelle fasce di rispetto sono ammessi gli interventi consentiti dalla normativa vigente e dagli strumenti di pianificazione sovraordinati, purché non comportino aggravio delle condizioni di rischio idraulico, incremento dell'esposizione al rischio o ostacolo al regolare deflusso delle acque.

7. Sono in ogni caso vietati, salvo diversa autorizzazione prevista dalla normativa vigente:

- a) nuovi manufatti edilizi;
- b) riporti di terreno, rilevati o opere che alterino significativamente la morfologia dei luoghi;
- c) recinzioni, muri o altre opere che possano ostacolare il naturale deflusso delle acque;
- d) qualsiasi intervento incompatibile con le esigenze di sicurezza idraulica.

8. Gli interventi ricadenti nelle fasce di rispetto sono subordinati all'acquisizione dei pareri, nulla osta, autorizzazioni o atti di assenso comunque denominati previsti dalla normativa vigente da parte delle amministrazioni e degli enti competenti.



9. Qualora le fasce di rispetto derivanti da disposizioni legislative, pianificazioni di bacino o altri strumenti sovraordinati risultino più estese o maggiormente restrittive rispetto a quelle disciplinate dal presente articolo, trovano applicazione le disposizioni più restrittive.

ART. 134.BIS – FASCIA DI RISPETTO DEL FIUME SARNO

Per gli insediamenti produttivi esistenti ricadenti nella fascia di rispetto del Fiume Sarno e classificati dal vigente strumento urbanistico in zona TD1, ogni richiesta di intervento comportante modificazioni urbanistiche o edilizie, anche mediante ampliamento, ristrutturazione edilizia con modifiche plano-volumetriche, sostituzione edilizia, demolizione e ricostruzione, ovvero qualsiasi intervento che determini una ridefinizione dell'assetto insediativo del lotto, è subordinata alla progressiva delocalizzazione delle opere e dei manufatti dalla fascia di rispetto mediante arretramento degli stessi fino al limite esterno della fascia medesima, nei limiti della fattibilità tecnica e nel rispetto della disciplina sovraordinata vigente.

Gli interventi dovranno essere progettati secondo criteri di riduzione del rischio idraulico, recupero della funzionalità del corridoio fluviale e incremento della resilienza territoriale, privilegiando la rinaturalizzazione delle aree liberate e la ricomposizione dell'assetto urbanistico esistente.

ART. 135 – PREVENZIONE DEL RISCHIO SISMICO ED IDROGEOLOGICO

1. Le attività edilizie e di trasformazione territoriale previste dal PUC dovranno essere attuate conformemente alle conclusioni dello Studio geologico-sismico redatto ai sensi della L.R. n. 9/83 e s.m.i., nel rispetto dei Piani Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) dell'Autorità di Bacino della Campania Centrale, e della normativa tecnica per le costruzioni.
2. Qualsiasi utilizzo che determini il consumo o l'impermeabilizzazione del suolo dovrà essere verificato tramite un'indagine pedologica, di cui alle "Misure di Salvaguardia per la tutela del suolo e delle risorse idriche per il territorio dell'ex Autorità di Bacino del Sarno", approvate con delibera di C.I. n. 25 del 18.12.2012 (BURC n.5 del 28/01/2013).
3. Qualora dovessero sussistere incoerenze tra le previsioni grafiche e normative del PUC e lo studio geologico-sismico o il PAI, prevalgono le indicazioni e le prescrizioni di questi ultimi.

ART. 136 – INDIRIZZI AMBIENTALI

1. Il PUC promuove l'uso razionale delle risorse idriche attraverso la riduzione dei consumi ed il recupero, per usi compatibili, delle acque meteoriche e delle acque grigie.
2. In particolare le presenti norme di attuazione prevedono:
 - l'obbligatorietà di adozione di dispositivi per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei servizi igienici al fine di ridurre i consumi idrici. Le cassette dovranno essere dotate di un dispositivo comandabile manualmente che consenta la regolazione, prima dello



scarico, di almeno due diversi volumi di acqua: il primo compreso tra 7 e 12 litri e il secondo compreso tra 5 e 7 litri. Per gli edifici esistenti il provvedimento si applicherà nel caso di rifacimento dell'impianto idrico-sanitario;

- la predisposizione, per i nuovi insediamenti, 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 quali l'annaffiatura delle aree verdi pubbliche o condominiali, il lavaggio delle aree pavimentate, l'alimentazione delle reti antincendio, di climatizzazione e delle cassette di scarico dei w.c.

- la riduzione delle aree impermeabilizzate attraverso la creazione di fondi calpestabili-carrabili inerbati in alternativa a lavori di cementazione e asfaltatura. In particolare, i nuovi insediamenti dovranno prevedere, obbligatoriamente, la presenza di soluzioni progettuali che consentano il rapporto tra l'area delle superfici esterne calpestabili permeabili e l'area esterna di pertinenza del sito.

TITOLO XIV – DISPOSIZIONI IN MATERIA ENERGETICO-AMBIENTALE

ART. 137 – RIFERIMENTI NORMATIVI E LEGISLATIVI

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

- L. 244/2007 -legge finanziaria per l'anno 2008- (art. 1 co. 289, art. 2 co. 282)
- Decreto del ministero dello sviluppo economico 22 gennaio 2008, n. 37 "Regolamento concernente l'attuazione dell'articolo 11-quaterdecies, comma 13, lettera a) della legge n. 248 del 2005, recante riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici;
- Decreto legislativo 30 maggio 2008, n. 115 "Attuazione della direttiva 2006/32/CE relativa all'efficienza degli usi finali dell'energia e i servizi energetici e abrogazione



della direttiva 93/76/CEE” (Art. 11 Semplificazione e razionalizzazione delle procedure amministrative e regolamentari);

- D.P.R. n. 59 del 2 aprile 2009 “Regolamento di attuazione dell'articolo 4, comma 1, lettere a) e b), del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192;
- D.M. del 26 giugno 2009 “Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici” in attuazione dell' articolo 6, comma 9, e dell'articolo 5, comma 1, del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192

ART. 138 – MIGLIORAMENTO DELLE PRESTAZIONI ENERGETICHE DELL'INVOLUCRO

1. Orientamento dell'edificio

Al fine di ridurre i consumi energetici per la climatizzazione invernale ed estiva, la posizione dell'edificio deve tendere al miglioramento del microclima interno con l'uso delle risorse rinnovabili, cercando di coprire la maggior parte del fabbisogno energetico di un edificio con apporti solari. Pertanto, per gli edifici nuovi, quando non sussistono impedimenti documentabili, si provvede a posizionare l'asse longitudinale principale lungo la direzione EST-OVEST con una tolleranza massima di 45°; le distanze con gli edifici contigui, all'interno del lotto, devono garantire il minimo ombreggiamento possibile delle facciate nelle peggiori condizioni stagionali, coincidenti con il solstizio di inverno. Al fine di assicurare un equilibrato livello di soleggiamento, le unità immobiliari delle nuove abitazioni non potranno mai avere affacci esclusivamente verso Nord, intendendosi per “affaccio verso Nord” quello in cui l'angolo formato dal filo della facciata ospitante le finestrate e la direttrice Est-Ovest sia inferiore a 30°. L'aspetto architettonico degli edifici deve essere caratterizzato da ampie finestre vetrate sul lato sud (superficie ottimale delle vetrate sul lato sud è dell'ordine del 40% della superficie complessiva) e da aperture di dimensione ridotta sul lato nord. Inoltre, gli spazi abitativi con maggiore esigenze di riscaldamento ed illuminazione devono essere disposti a SUD-EST, SUD e SUD-OVEST.

2. Controllo del soleggiamento

il progettista, al fine di limitare i fabbisogni energetici per la climatizzazione estiva e di contenere la temperatura interna degli ambienti:

- valuta puntualmente e documenta l'efficacia dei sistemi schermanti delle superfici vetrate, esterni o interni, tali da ridurre l'apporto di calore per irraggiamento solare. In particolare, nel caso di edifici di nuova costruzione e nel caso di ristrutturazioni totali di edifici esistenti (ad esclusione di quelli cat. E.6, di cui al DPR 412/93, “edifici adibiti ad attività sportive” ed E.8 “edifici adibiti ad attività industriali ed artigianali e assimilabili”) è resa obbligatoria la presenza di sistemi schermanti esterni (dispositivi



come aggetti orizzontali per le facciate esposte a Sud ed aggetti verticali per le facciate esposte ad Est e ad Ovest, filtri naturali (alberi a foglia caduca) ovvero artificiali, fissi o mobili); qualora se ne dimostri la non convenienza in termini tecnico-economici, detti sistemi possono essere omessi in presenza di superfici vetrate con fattore solare (UNI EN 410) minore o uguale a 0,5 (vetri selettivi ad alta trasmissione luminosa, basso fattore solare, bassa trasmittanza termica). Tale valutazione deve essere evidenziata nella relazione tecnica di cui all'art. 233.05.

- verifica l'assenza di condensazioni superficiali, e che le condensazioni interstiziali delle pareti opache siano limitate alla quantità rievaporabile, conformemente alla normativa tecnica vigente.
- utilizza al meglio le condizioni ambientali esterne e le caratteristiche distributive degli spazi per favorire la ventilazione naturale dell'edificio; nel caso che il ricorso a tale ventilazione non sia efficace, può prevedere l'impiego di sistemi di ventilazione meccanica nel rispetto del comma 13 dell'articolo 5 del D.P.R. 26 agosto 1993, n. 412. Al fine di ridurre il carico termico dovuto all'irraggiamento solare nel periodo estivo, effetti positivi possono essere raggiunti con l'utilizzo di tecniche e materiali, anche innovativi, ovvero coperture a verde, che permettano di contenere le oscillazioni della temperatura degli ambienti in funzione dell'andamento dell'irraggiamento solare. In tale caso deve essere prodotta una adeguata documentazione e certificazione delle tecnologie e dei materiali che ne attestino l'equivalenza con le predette disposizioni.

3. Controllo trasmittanza involucro

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

ART. 139 – MIGLIORAMENTO EFFICIENZA DEGLI IMPIANTI TERMICI

1. Impianti termici

Al fine di ridurre i consumi energetici, per gli edifici nuovi e per gli interventi che prevedono la sostituzione dell'impianto di riscaldamento è obbligatorio l'utilizzo di sistemi di produzione di calore ad alto rendimento. I generatori devono essere dotati della marcatura di rendimento



energetico pari a quattro stelle così come definito nell'allegato II del D.P.R. 15.11.1996, n. 660, e certificati conformemente a quanto previsto nel medesimo decreto, utilizzando la temperatura media del fluido termovettore non superiore a 60° C, in corrispondenza delle condizioni di progetto. Per tutti gli edifici e gli impianti termici nuovi o ristrutturati, è prescritta l'installazione di dispositivi per la regolazione automatica della temperatura ambiente nei singoli locali o nelle singole zone aventi caratteristiche di uso ed esposizioni uniformi al fine di non determinare sovrariscaldamento per effetto degli apporti solari e degli apporti gratuiti interni.

2. Impianti centralizzati produzione calore

In tutti gli edifici esistenti con un numero di unità abitative superiore a quattro, e in ogni caso per potenze nominali del generatore di calore dell'impianto centralizzato maggiore o uguale a 100 kW, appartenenti alle categorie E1 ed E2, così come classificati in base alla destinazione d'uso all'articolo 3 del D.P.R. 26 agosto 1993, n. 412, è preferibile il mantenimento di impianti termici centralizzati laddove esistenti; le cause tecniche o di forza maggiore per ricorrere ad eventuali interventi finalizzati alla trasformazione degli impianti termici centralizzati ad impianti con generazione di calore separata per singola unità abitativa devono essere dichiarate nella relazione tecnica di cui all'art. 233.05. In caso di ristrutturazione dell'impianto termico o di installazione dell'impianto termico devono essere realizzati gli interventi necessari per permettere, ove tecnicamente possibile, la contabilizzazione e la termoregolazione del calore per singola unità abitativa. Gli eventuali impedimenti di natura tecnica alla realizzazione dei predetti interventi, ovvero l'adozione di altre soluzioni impiantistiche equivalenti, devono essere evidenziati nella relazione tecnica di cui all'art. 233.05.

Per gli edifici nuovi con un numero uguale o maggiore di quattro unità abitative, o per volumi maggiori di 1.000 mc, è obbligatorio l'impiego di impianti di riscaldamento centralizzati ad alto rendimento, che prevedono un sistema di gestione e contabilizzazione individuale dei consumi. Il locale termico deve essere predisposto per l'installazione di una sottostazione di scambio della rete di teleriscaldamento. Nel caso di nuova costruzione o ristrutturazione di edifici pubblici o a uso pubblico, gli stessi devono essere dotati di impianti centralizzati per la climatizzazione invernale ed estiva, qualora quest'ultima fosse prevista nel caso di nuova costruzione di edifici pubblici e privati e di ristrutturazione degli stessi, è obbligatoria la predisposizione delle opere, riguardanti l'involucro dell'edificio e gli impianti, necessarie a favorire il collegamento a reti di teleriscaldamento, nel caso di presenza di tratte di rete ad una distanza inferiore a metri 1.000 ovvero in presenza di progetti approvati nell'ambito di opportuni strumenti pianificatori.

**ART. 140 – MIGLIORAMENTO EFFICIENZA DEGLI IMPIANTI ELETTRICI****1. Efficienza impianti elettrici**

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

2. Difesa dall'inquinamento luminoso

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

ART. 141 – IMPIEGO DI FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI

1. Per tutte le categorie di edifici, così come classificati in base alla destinazione d'uso all'articolo 3 del d.P.R. 26 agosto 1993, n. 412, nel caso di edifici nuovi, pubblici e privati, è obbligatorio l'utilizzo di fonti rinnovabili per la produzione di energia termica ed elettrica, nelle quantità minime di seguito specificate.

2. Acqua calda sanitaria

Nel caso di edifici di nuova costruzione o in occasione di nuova installazione di impianti termici o di ristrutturazione degli impianti termici esistenti, l'impianto di produzione di energia termica deve essere progettato e realizzato in modo da coprire almeno il 50% del fabbisogno annuo di energia primaria richiesta per la produzione di acqua calda sanitaria con l'utilizzo delle fonti di energia rinnovabile. Tale limite è ridotto al 20 per cento per gli edifici situati nei centri storici. Sono considerati ricadenti fra gli impianti alimentati da fonte rinnovabile gli impianti di climatizzazione invernale dotati di generatori di calore alimentati a biomasse combustibili che



rispettano i requisiti di cui al DPR 59/2009. Le valutazioni concernenti il dimensionamento ottimale, o l'eventuale impossibilità tecnica di rispettare le presenti disposizioni, devono essere dettagliatamente illustrate nella relazione tecnica di cui all'art. 233.05. In mancanza di tali elementi conoscitivi, la relazione è dichiarata irricevibile. Nel caso di impianti solari termici, i collettori devono essere installati su tetti piani, su falde e facciate esposte a sud, sud-est, sud-ovest, fatte salve le disposizioni indicate dalle norme vigenti per immobili sottoposte a vincoli, nonché su pensiline e gazebo. Il locale tecnico deve essere realizzato di dimensioni e caratteristiche adeguate ad ospitare gli accumuli per l'impianto

solare termico nella misura di 50 litri per mq di superficie disponibile per l'impianto solare.

I collettori possono, altresì, essere installati su pensiline, gazebo e, nelle aree destinate a parcheggio, sulle coperture degli stalli. I pannelli solari per la produzione di acqua calda sanitaria dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- sistema di captazione ad elevata efficienza (tubi sotto vuoto);
- orientamento Sud;
- inclinazione pari alla latitudine del luogo.

3. Energia elettrica

Al fine di conseguire la diminuzione dei consumi annuali di energia elettrica dell'edificio, nel caso di edifici di nuova costruzione, pubblici e privati, o di ristrutturazione totale degli stessi, è obbligatoria l'installazione di impianti fotovoltaici per la produzione di energia elettrica, nella quantità minima di seguito specificata. Ai fini del rilascio del permesso di costruire, deve essere prevista, per gli edifici di nuova costruzione, l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, in modo tale da garantire una produzione energetica non inferiore a 1 kW per ciascuna unità abitativa, compatibilmente con la realizzabilità tecnica dell'intervento. Per i fabbricati industriali, di estensione superficiale non inferiore a 100 metri quadrati, la produzione energetica minima è di 5 kW». I pannelli fotovoltaici possono, altresì, essere installati su pensiline, gazebo e, nelle aree destinate a parcheggio, sulle coperture degli stalli.

4. Serre solari

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

- la serra solare costituisce un locale tecnico funzionale al contenimento energetico globale dell'edificio (o unità immobiliare) che la contiene, e in quanto tale non riveste caratteristiche di abitabilità atte a consentire la presenza continuativa di persone. Pertanto, la finalità del risparmio energetico deve essere attestata nella relazione tecnica



che deve indicare il guadagno energetico conseguente alla sua realizzazione; la serra solare deve essere apribile ed ombreggiabile (cioè dotata di opportune schermature mobili o amovibili) per evitare il surriscaldamento estivo;

- la superficie lorda della serra solare, in ogni caso, non potrà eccedere il 10% della Superficie lorda di solaio dell'edificio o dell'unità immobiliare a servizio della quale viene realizzata;

la realizzazione di serre solari - in quanto volumi tecnici - è ammissibile in ogni parte del territorio comunale purché le stesse risultino conformi alle prescrizioni del presente Regolamento e non in contrasto con le norme di P.U.C. ovvero con eventuali vincoli storici, ambientali e paesistici.

ART. 142 – MIGLIORAMENTO DEL BENESSERE AMBIENTALE E DEL CONFORT ABITATIVO

1. Areazione ed illuminazione

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

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

Nelle unità immobiliari a destinazione residenziale, tutti i locali, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi, ripostigli e vani scala, devono fruire di aerazione ed illuminazione diretta. Per ciascun locale l'ampiezza della finestra deve essere proporzionata in modo da assicurare un fattore di luce diurna medio non inferiore al 2%, e comunque la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento.

I locali per servizi igienici non forniti di apertura all'esterno devono essere dotati di impianto di aspirazione meccanica per il ricambio d'aria. Il posto di cottura, eventualmente annesso al locale di soggiorno, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo e deve essere adeguatamente munito di impianto di aspirazione forzata in apposita canna di estrazione.

Il locale ingresso, con accesso da scala di uso comune, è considerato aerato direttamente.

Nelle nuove unità immobiliari a destinazione commerciale, terziaria o produttiva, per ciascun locale ove è prevista la permanenza di persone, la superficie finestrata apribile non deve essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento. Ad integrazione o in sostituzione dell'aerazione/illuminazione naturale, nel rispetto delle vigenti norme specifiche, è ammesso il



condizionamento, la ventilazione meccanica e l'illuminazione artificiale con sistemi adeguati alla destinazione d'uso, giudicati idonei dalla competente ASL.

2. Superfici finestrate

Nelle abitazioni le superfici finestrate o comunque traslucide delle pareti perimetrali e delle coperture, esclusi i locali accessori, devono essere dotate di dispositivi che consentano il loro oscuramento parziale o totale, anche con opportuni tendaggi. Nei luoghi di lavoro le superfici finestrate o comunque trasparenti, nei casi in cui l'attività e/o la protezione dei lavoratori dall'irraggiamento solare diretto lo richiedano, devono essere dotate di dispositivi che consentano il loro oscuramento parziale o totale. I serramenti devono essere tali da garantire i requisiti di isolamento termico e prevedere l'utilizzo di doppi vetri con cavità contenente gas a bassa conduttività. Resta inteso che tutte le superfici finestrate devono essere comunque accessibili alle pulizie, anche per la parte esterna, nel rispetto dei requisiti di sicurezza. Ai fini del corretto rapporto aerante dovrà essere considerata la reale superficie apribile contemporaneamente.

3. Comfort acustico

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

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

4. Isolamento acustico di facciata

Al fine di ridurre al minimo la trasmissione negli ambienti interni del rumore aereo proveniente dall'ambiente esterno, occorre posizionare, se possibile, l'edificio alla massima distanza dalla fonte di rumore e sfruttare l'effetto schermante di ostacoli naturali ed artificiali (rilievi del terreno, fasce di vegetazione, altri edifici, etc.). Per gli elementi dell'involucro esterno, dovranno essere utilizzati materiali naturali con elevato potere fonoassorbente; per le pareti opache si consiglia di utilizzare pareti doppie con spessore differente ed all'interno materiale naturale fonoassorbente; per i serramenti, generalmente l'elemento acustico più debole dell'involucro, si consiglia l'adozione di vetri stratificati o di vetrocamera con lastre di spessore differente e telai a bassa permeabilità all'aria.

**5. Isolamento acustico delle partizioni interne**

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

6. Riscaldamento degli ambienti

I locali adibiti ad abitazione o alla permanenza, anche non continuativa, delle persone devono essere serviti da impianti di riscaldamento con elementi omogeneamente distribuiti in relazione all'uso dei singoli locali, dotati di controllo termostatico della temperatura. L'impianto di riscaldamento deve comunque garantire la possibilità di ottenere anche nei mesi invernali, una temperatura dell'aria interna pari a 18°C, con una temperatura minima di 20°C nei servizi; lo stesso impianto deve essere rispondente alle norme vigenti di buona tecnica, qualunque sia il suo combustibile, oltre quelle di sicurezza; andrà, inoltre, privilegiato l'uso di caldaie a condensazione e l'utilizzo di pannelli radianti.

7. Isolamento dell'edificio e dei locali nelle parti controterra

Tutti gli edifici nuovi, ovvero oggetto di ristrutturazione comportante la totale ricostruzione, devono essere isolati dall'umidità proveniente dal suolo e da quella derivante dagli agenti atmosferici. Per tutte le costruzioni, insistenti su qualsiasi terreno, devono essere adottate le soluzioni tecniche necessarie per evitare che l'umidità ascendente dal sottosuolo raggiunga le fondazioni e/o le sovrastanti strutture. In tutti i locali agibili, a qualsiasi quota essi siano situati rispetto al livello del terreno circostante, salvo casi particolari in fabbricati a destinazione non residenziale, il piano di calpestio deve essere isolato dal terreno tramite solaio distaccato dallo stesso, mediante intercapedine aerata.

8. Requisiti dei materiali

I materiali impiegati devono soddisfare i requisiti in materia di sicurezza in caso di incendio, non devono emanare o provocare gas tossici, radiazioni o particelle pericolose o dannose per la salute. Nelle costruzioni è vietato il reimpiego di materiali deteriorati, inquinanti o comunque



non idonei dal punto di vista igienico-sanitario. E' invece favorito il riutilizzo di materiali da costruzione idonei, già presenti sul sito a seguito di demolizioni o ristrutturazioni. Nelle nuove costruzioni deve essere favorito l'utilizzo di materiali naturali, prodotti con basso consumo energetico, locali, di facile manutenzione e riciclabili senza danni permanenti per l'ambiente.

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

9. Riduzione effetto gas radon

Controllo degli agenti inquinanti: gas radon

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

ART. 143 – CONTENIMENTO CONSUMO ACQUA

1. Contenimento consumi acqua potabile

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

2. Gestione acque piovane

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

A) Usi compatibili esterni agli organismi edilizi:

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

B) Usi compatibili interni agli organismi edilizi.:

- alimentazione delle cassette di scarico dei W.C.;



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

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

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

3. Permeabilità delle aree esterne

Al fine di aumentare la capacità drenante favorendo la riserva d'acqua con conseguenti risparmi di costi d'irrigazione, e di ridurre l'impatto ambientale delle superfici carrabili-calpestabili favorendo l'inerbimento, per gli edifici nuovi e per quelli interessati da interventi di ristrutturazione edilizia delle aree pertinenziali esterne, il progetto deve prevedere soluzioni che consentano di ottenere un rapporto tra l'area delle superfici esterne calpestabili permeabili e l'area esterna di pertinenza del sito pari ad almeno il 20%. L'intervento deve prevedere la possibilità di mantenere un'altissima capacità drenante, di aerazione e compattezza consentendo la calpestibilità/carrabilità della superficie con una molteplicità di condizioni di carico, impedendo lo sprofondamento del terreno e la rapida distribuzione

delle acque con conseguente riapprovvigionamento delle falde acquifere, e l'utilizzo di prodotti realizzati con materiali ecologici, non inquinanti, riciclati e riutilizzabili.

ART. 144 - NORME PER LA PROGETTAZIONE DEGLI IMPIANTI

1. Per tali progettazioni dovranno essere osservate le norme vigenti in materia, sia per quanto riguarda la sicurezza degli impianti regolata dal D.M. n. 37/2008, sia per l'aspetto del risparmio energetico regolato dalla legge 9 gennaio 1991, n. 10, dal D. Lgs. N. 192 del 19 agosto 2005 come modificato dal d.lgs n. 311 del 29 dicembre 2006 e dal d.l. 112/2008 convertito nella l. n. 133 del 6 agosto 2009, dal D.M del 26 giugno 2009 recante il Regolamento di attuazione di cui



l'articolo 4, comma 1, lettere a) e b) dello stesso D. Lgs. 192/ 2005, e, infine, dal D.P.R. n. 59 del 2 aprile 2009, in attuazione dell'articolo 6, comma 9 e dell'articolo 5, comma 1 del Dlgs. 192/2005, recante le "Linee guida nazionali per la certificazione energetica".

2. Negli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione, la relazione descrittiva del progetto dovrà essere corredata dalla documentazione progettuale degli impianti prevista dalle citate leggi.

3. Per quanto attiene gli interventi regolati dal D.M. n. 37/2008, per l'installazione, la trasformazione e l'ampliamento degli impianti di cui all'articolo 1, comma 2, lettere a), b), c), d), e), g) del Decreto è redatto un progetto da parte di un professionista iscritto negli albi professionali secondo la specifica competenza tecnica richiesta, nei casi specificati all'art. 5

comma 2 del Decreto, mentre, negli altri casi, lo stesso progetto è redatto, in alternativa, dal responsabile tecnico dell'impresa installatrice. I progetti contengono almeno gli schemi dell'impianto e i disegni planimetrici nonché una relazione tecnica sulla consistenza e sulla tipologia dell'installazione, della trasformazione o dell'ampliamento dell'impianto

stesso, con particolare riguardo alla tipologia e alle caratteristiche dei materiali e componenti da utilizzare e alle misure di prevenzione e di sicurezza da adottare. Nei luoghi a maggior rischio di incendio e in quelli con pericoli di esplosione, particolare attenzione è posta nella scelta dei materiali e componenti da utilizzare nel rispetto della specifica normativa tecnica vigente. Se l'impianto a base di progetto è variato in corso d'opera, il progetto presentato è integrato con la necessaria documentazione tecnica attestante le varianti, alle quali, oltre che al progetto, l'installatore è tenuto a fare riferimento nella dichiarazione di conformità di cui all'art. 235 di questo Regolamento. Nei casi in cui il progetto è redatto dal responsabile tecnico dell'impresa installatrice l'elaborato tecnico è costituito almeno dallo schema dell'impianto da realizzare, inteso come descrizione funzionale ed effettiva dell'opera da

eseguire. Il progetto è depositato presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune nei termini previsti all'articolo 236 di questo Regolamento.

4. Per quanto attiene gli interventi regolati dal D. Lgs. 192/05 e s.m.i., la progettazione dovrà contenere la descrizione dei dispositivi tecnologici eventualmente previsti per conseguire gli obiettivi di benessere fisiologico, nonché i provvedimenti adottati per il risparmio energetico, esteso anche alla futura gestione dell'immobile. A seconda della tipologia di intervento, vanno effettuati i seguenti calcoli e verifiche:

- a) nel caso di edifici di nuova costruzione e nei casi di ristrutturazione di edifici esistenti, previsti dall'articolo 3, comma 2, lettere a) e b), del d.lgs. 192/2005, si procede, in sede progettuale, alla determinazione dell'indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale (EPI), e alla verifica che lo stesso risulti inferiore ai valori



limite che sono riportati nella pertinente tabella di cui all'art. 224.03, nonché alla determinazione della prestazione energetica per il raffrescamento estivo dell'involucro edilizio (Epe, invol), e alla verifica che la stessa sia non superiore a 30 kWh/m² anno (zona climatica C), per gli edifici residenziali, e a 10 kWh/m³ anno (zona climatica C) per tutti gli altri edifici;

- b) Nei casi di ristrutturazione o manutenzione straordinaria, previsti all'articolo 3, comma 2, lettera c), numero 1), del d.lgs. 192/2005, consistenti in opere che prevedono, a titolo esemplificativo e non esaustivo, rifacimento di pareti esterne, di intonaci esterni, del tetto o dell'impermeabilizzazione delle coperture, vanno calcolati i valori della trasmittanza termica (U) per le strutture opache verticali, per le strutture opache orizzontali o inclinate, delle chiusure apribili ed assimilabili, quali porte, finestre e vetrine anche se non apribili, comprensive degli infissi, e verificato che gli stessi siano inferiori o uguale a quelli riportati nella tabella di cui all'art. 224.03;
- c) Nel caso di nuova installazione e ristrutturazione di impianti termici o sostituzione di generatori di calore, previsti all'articolo 3, comma 2, lettera c), numeri 2) e 3), del d.lgs. 192/2005, si procede al calcolo del rendimento globale medio stagionale dell'impianto termico e alla verifica che lo stesso risulti superiore al valore limite riportato al punto 5 dell'allegato C allo stesso decreto legislativo. Nel caso di installazioni di potenze nominali del focolare maggiori o uguali a 100 kW, è fatto obbligo di allegare alla relazione tecnica di cui all'articolo 8, comma 1, del d.lgs. 192/2005, una diagnosi energetica dell'edificio e dell'impianto nella quale si individuano gli interventi di riduzione della spesa energetica, i relativi tempi di ritorno degli investimenti, e i possibili miglioramenti di classe dell'edificio nel sistema di certificazione energetica in vigore, e sulla base della quale sono state determinate le scelte impiantistiche che si vanno a realizzare.
- d) nel caso di mera sostituzione di generatori di calore, si intendono rispettate tutte le disposizioni vigenti in tema di uso razionale dell'energia, incluse quelle di cui al punto precedente, qualora coesistano le condizioni di cui all'art. 4.6 del DPR n. 59/2009. In caso di deroga da tali disposizioni, occorre predisporre una dettagliata relazione che attesti i motivi di tale deroga, da allegare alla relazione tecnica di cui al comma seguente, ove prevista, o alla dichiarazione di conformità nel caso di cui all'art. 235.
- e) Nel caso di sostituzione dei generatori di calore di potenza nominale del focolare inferiore a 35 kW, con altri della stessa potenza, non sussiste l'obbligo di presentazione della relazione tecnica di cui al successivo comma e la medesima può essere omessa a



fronte dell'obbligo di presentazione della dichiarazione di conformità ai sensi della legge 5 marzo 1990, n. 46, e successive modificazioni.

5. Il progettista dovrà inserire i calcoli e le verifiche nella Relazione attestante la rispondenza alle prescrizioni per il contenimento di energia degli edifici e relativi impianti termici, redatta secondo lo schema di cui all'allegato E del d.lgs. 192/2005. La stessa dovrà essere depositata, dal proprietario dell'edificio o da chi ne ha titolo, presso gli uffici comunali, in doppia copia, all'atto della denuncia dell'inizio dei lavori. Tale relazione progettuale dovrà essere integrata attraverso la "Attestazione di verifica sulla applicazione della norma", a tal fine redatta dal Responsabile per la conservazione e l'uso razionale dell'energia del Comune.

Una copia della descritta documentazione sarà acquisita agli atti del Comune ai fini dei controlli e delle verifiche. La seconda copia sarà restituita dal Comune con l'attestazione dell'avvenuto deposito e dovrà essere consegnata, a cura del proprietario dell'edificio (o di chi ne ha titolo a richiedere l'atto che abilita all'esecuzione delle opere) al Direttore dei Lavori ovvero, ove non vi sia Direttore dei Lavori, all'esecutore dei lavori. Il Direttore (ovvero l'esecutore dei lavori) è responsabile della conservazione della documentazione in cantiere.

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

ART. 145 - VERIFICHE E CONTROLLI

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

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

ART. 146 - DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI

1. Al termine dei lavori, previa effettuazione delle verifiche previste dalla normativa vigente, comprese quelle di funzionalità dell'impianto, l'impresa installatrice rilascia al committente la dichiarazione di conformità degli impianti realizzati nel rispetto delle norme di cui all'articolo 6 del D.M. 37/2008. Di tale dichiarazione, resa sulla base del modello allegato allo stesso decreto, fanno parte integrante la relazione contenente la tipologia dei materiali impiegati, nonché il progetto di cui all'art 233.03.



2. In caso di rifacimento parziale di impianti, il progetto, la dichiarazione di conformità, e l'attestazione di collaudo ove previsto, si riferiscono alla sola parte degli impianti oggetto dell'opera di rifacimento, ma tengono conto della sicurezza e funzionalità dell'intero impianto. Nella dichiarazione di cui al comma 1 e nel progetto, è espressamente indicata la compatibilità tecnica con le condizioni preesistenti dell'impianto.

3. Il certificato di agibilità è rilasciato dalle autorità competenti previa acquisizione della dichiarazione di conformità di cui al presente articolo, nonché del certificato di collaudo degli impianti installati, ove previsto dalle norme vigenti.

ART. 147 – CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

1. Gli edifici di nuova costruzione e quelli esistenti assoggettati agli interventi di cui all'art. 3, comma 2, lett. a) del D.lgs. 192/2005 debbono essere dotati, al termine della costruzione medesima, di un "Attestato di Certificazione Energetica", redatto secondo lo schema di cui agli allegati 6 e 7 del D.M. 26 giugno 2009 recante le "Linee guida nazionali per la certificazione energetica". Questo comprende i dati relativi all'efficienza energetica propri dell'edificio, i valori vigenti a norma di legge e valori di riferimento che consentono ai cittadini di valutare e confrontare la prestazione energetica dell'edificio. L'Attestato è corredato da suggerimenti in merito agli interventi più significativi ed economicamente convenienti per il miglioramento della predetta prestazione.

2. Gli attestati di certificazione hanno una validità temporale massima di dieci anni, ai sensi dell'articolo 6, comma 5, del D.lgs. 192/2005; tale validità massima è confermata solo se sono rispettate le prescrizioni normative vigenti per le operazioni di controllo di efficienza energetica, compreso le eventuali conseguenze di adeguamento, degli impianti di climatizzazione asserviti agli edifici, ai sensi dell'articolo 7, comma 1, dello stesso decreto. Nel caso di mancato rispetto delle predette disposizioni l'attestato di certificazione decade il 31 dicembre dell'anno successivo a quello in cui è prevista la prima scadenza non rispettata per le predette operazioni di controllo di efficienza energetica.

3. L'attestato di certificazione energetica è aggiornato ad ogni intervento di ristrutturazione, edilizio e impiantistico, che modifica la prestazione energetica dell'edificio nei termini seguenti:

- a) ad ogni intervento migliorativo della prestazione energetica a seguito di interventi di riqualificazione che riguardino almeno il 25% della superficie esterna dell'immobile;
- b) ad ogni intervento migliorativo della prestazione energetica a seguito di interventi di riqualificazione degli impianti di climatizzazione e di produzione di acqua calda sanitaria che prevedono l'installazione di sistemi di produzione con rendimenti più alti di almeno 5 punti percentuali rispetto ai sistemi preesistenti;



- c) ad ogni intervento di ristrutturazione impiantistica o di sostituzione di componenti o apparecchi che, fermo restando il rispetto delle norme vigenti, possa ridurre la prestazione energetica dell'edificio;
- d) facoltativo in tutti gli altri casi.

ART. 148 – INCENTIVI DI TIPO EDILIZIO-URBANISTICO

1. Nel caso di edifici di nuova costruzione, lo spessore delle murature esterne, delle tamponature o dei muri portanti, superiori ai 30 centimetri, il maggior spessore dei solai e tutti i maggiori volumi e superfici necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dell'indice di prestazione energetica previsto dal D.lgs 192/2005, e successive modificazioni, certificata con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo, non sono considerati nei computi per la determinazioni dei volumi, delle superfici e nei rapporti di copertura, con riferimento alla sola parte eccedente i 30 centimetri e fino ad un massimo di ulteriori 25 centimetri per gli elementi verticali e di copertura e di 15 centimetri per quelli orizzontali intermedi. Nel rispetto dei predetti limiti è permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abitativi di cui al titolo II del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dal RUEC, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici, fatte salve, comunque, le prescrizioni in materia di sicurezza stradale e antisismica.

2. Nel caso di interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti che comportino maggiori spessori delle murature esterne e degli elementi di copertura necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dei limiti di trasmittanza previsti dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni, certificata con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo, è permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abitativi di cui al titolo II del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dal RUEC, in merito alle distanze minime tra edifici e alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nella misura massima di 20 centimetri per il maggiore spessore delle pareti verticali esterne, nonché alle altezze massime degli edifici, nella misura massima di 25 centimetri, per il maggior spessore degli elementi di copertura. La deroga può essere esercitata nella misura massima da entrambi gli edifici confinanti, fatte salve, comunque, le prescrizioni in materia di sicurezza stradale e antisismica.

ART. 149 – SEMPLIFICAZIONE DELLE PROCEDURE AMMINISTRATIVE E REGOLAMENTARI

1. Gli interventi di utilizzo delle fonti di energia di cui all'art. 1 della L. 10/91 in edifici ed impianti industriali non sono soggetti ad autorizzazione specifica e sono assimilati a tutti gli effetti alla manutenzione straordinaria di cui agli artt. 31 e 48 della L. 5/8/1978 n. 457.



2. L'installazione di impianti solari e di pompe di calore da parte di installatori qualificati, destinati unicamente alla produzione di acqua calda e di aria negli edifici esistenti e negli spazi liberi privati annessi, è considerata estensione dell'impianto idrico-sanitario già in opera.
3. Gli interventi di incremento dell'efficienza energetica che prevedano l'installazione di singoli generatori eolici con altezza complessiva non superiore a 1,5 metri e diametro non superiore a 1 metro, nonché di impianti solari termici o fotovoltaici aderenti o integrati nei tetti degli edifici con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda e i cui componenti non modificano la sagoma degli edifici stessi, sono considerati interventi di manutenzione ordinaria e non sono soggetti alla disciplina della denuncia di inizio attività di cui agli articoli 22 e 23 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., qualora la superficie dell'impianto non sia superiore a quella del tetto stesso. In tale caso, fatti salvi i casi di cui all'articolo 3, comma 3, lettera a), del D.lgs 192/2005, e successive modificazioni, è sufficiente una comunicazione preventiva al Comune.
4. Le descritte disposizioni si intendono applicabili laddove non contrastino con particolari norme urbanistiche o con eventuali limiti imposti dall'esistenza di vincoli storici, ambientali e paesistici.

TITOLO XV – DISPOSIZIONI FINALI

ART. 150 – APPLICABILITA' DEL REGOLAMENTO

1. Le presenti norme si applicano dalla data di esecutività dell'atto di approvazione. Per i titoli abilitativi, già rilasciati alla data di approvazione del presente Regolamento, e i cui lavori siano regolarmente iniziati vige la precedente regolamentazione.
2. Le istanze di Permessi di Costruire presentate prima dell'entrata in vigore del presente regolamento, per le quali, alla suddetta data, non sia stata rilasciato il relativo titolo, sono esaminate in base al presente regolamento e, pertanto, gli interessati devono modificare i relativi progetti ove siano in contrasto con le nuove disposizioni.
3. Alla stessa disciplina di cui sopra sono sottoposte le S.C.I.A., per le quali deve ancora essere presentata la comunicazione di inizio lavori.

ART. 151 – SANZIONI

1. Per le infrazioni al presente, si applicherà una sanzione amministrativa pecuniaria. Con apposita ordinanza il Sindaco determinerà gli importi relativi alle singole fattispecie con possibilità di accedere al pagamento in misura ridotta con le modalità di cui all'art.16 della Legge n. 689 del 24 novembre 1981, nonché gli eventuali casi di esclusione da tale facoltà.
2. Oltre all'applicazione delle sanzioni pecuniarie il responsabile dell'Ufficio Tecnico/Sportello Urbanistica intima, con atto motivato, che lo stato dei luoghi sia reso conforme alla prescrizioni medesime entro un congruo termine da determinarsi con lo stesso provvedimento. L'inottemperanza



a tale ordine entro il termine stabilito (o quello eventualmente prorogato su richiesta dell'interessato qualora sussistano comprovati motivi) comporterà, a seguito di nuovo accertamento, l'applicazione di un'ulteriore sanzione pecuniaria.

3. Il trasgressore o gli altri soggetti previsti dall'art. 6 della Legge n. 689 del 24 novembre 1981, nel termine di 30 giorni dalla contestazione o notificazione qualora non sia stato effettuato il pagamento in misura ridotta, possono proporre ricorso al Sindaco.

4. Per le sanzioni del presente Regolamento il pagamento in misura ridotta deve essere effettuato secondo le modalità indicate nel verbale di contestazione. Non è consentito il pagamento nelle mani dell'agente accertatore.

5. La misura delle sanzioni amministrative pecuniarie è aggiornata ogni due anni sulla base della variazione ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati (media nazionale) verificatasi nei due anni precedenti.

6. Le sanzioni di cui al presente articolo non costituiscono ammenda o sanatoria dell'illecito riscontrato, e sono applicate in forma reiterata ad ogni constatazione dell'infrazione o del permanere della stessa.

***ALLEGATI DELLA DELIBERA DELLA GIUNTA REGIONALE N. 287 DEL 23/05/2017 RELATIVA AL RECEPIMENTO
REGOLAMENTO EDILIZIO TIPO (RET) APPROVATO IN CONFERENZA UNIFICATA IL 20 OTTOBRE 2016***

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista l'unità proposta di deliberazione avente ad oggetto: **“ADOZIONE DI MODIFICHE AL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO COMUNALE (R.U.E.C.), GIÀ ADEGUATO AL REGOLAMENTO EDILIZIO TIPO (RET) APPROVATO INCONFERENZA UNIFICATA IL 20/10/2016 E RECEPITO DALLA REGIONE CAMPANIA COND.G.R. N. 287 DEL 23/05/2017 (BURC N. 46 DEL 9 GIUGNO 2017)”**

Dato atto del seguente resoconto succinto dei principali interventi:

Il Sindaco/Presidente introduce la proposta di deliberazione e ringrazia quanti hanno partecipato ai lavori della Commissione consiliare, esprimendo particolare apprezzamento per il contributo offerto dal Consigliere di minoranza Maccarone e dal Consigliere Criscuolo, in qualità di Presidente della Commissione stessa.

Nel corso dell'illustrazione della proposta da parte del Sindaco/Presidente, alle ore 21:26, il Consigliere Cordella si allontana dall'Aula, rientrandovi alle ore 21:30.

A causa di problemi tecnici che impediscono la regolare diffusione in streaming dei lavori consiliari, il Sindaco/Presidente, alle ore 21:31, dispone la sospensione della seduta. Alle ore 21:37 i lavori riprendono, con la presenza in Aula dei medesimi Consiglieri.

Il Sindaco/Presidente, ripresa la seduta a seguito della sospensione tecnica, con composizione del Consiglio invariata, illustra la proposta di adozione della modifica del Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC), evidenziando come la revisione rappresenti un importante intervento di aggiornamento e di indirizzo per lo sviluppo urbanistico del territorio. Sottolinea il percorso di confronto svolto con gli uffici, i tecnici, gli ordini professionali, la Regione e la Commissione consiliare, finalizzato a rendere il regolamento più chiaro e coerente con i principi di rigenerazione urbana, sostenibilità, transizione ecologica e riduzione del consumo di suolo. Ringrazia quanti hanno contribuito alla predisposizione dell'atto e precisa che l'adozione sarà seguita dalla fase di pubblicazione e dalla possibilità per cittadini e professionisti di formulare osservazioni nei termini di legge. Cede quindi la parola all'Ing. Francesco Spera, che ha collaborato al documento in qualità di supporto al RUP, per l'illustrazione dei principali contenuti della proposta, avvalendosi di supporti audiovisivi (slide) a corredo della presentazione.

L'Ing. Spera illustra sinteticamente le principali modifiche introdotte, evidenziando gli interventi finalizzati a rendere più chiare le disposizioni del RUEC, favorire la rigenerazione urbana, ridurre il consumo di suolo e promuovere i principi di sostenibilità e transizione ecologica, con particolare attenzione anche alla disciplina di specifici elementi edilizi, quali gazebo, pensiline e pensiline fotovoltaiche. Chiarisce, quindi, i principali aspetti tecnici delle modifiche apportate al RUEC, concludendo che la revisione è stata orientata a coniugare le esigenze di sviluppo e trasformazione del territorio con la tutela dell'interesse pubblico e la salvaguardia del suolo.

Il Sindaco/Presidente ringrazia l'Ing. Spera e apre la discussione.

Interviene **il Consigliere Cordella**, che ringrazia per l'illustrazione e, pur esprimendo apprezzamento per i principi ispiratori della revisione del RUEC, con particolare riferimento alla sostenibilità e alla rigenerazione urbana, evidenzia la difficoltà di procedere a un esame approfondito della proposta, avendo ricevuto la documentazione soltanto nella serata precedente e, non essendo un tecnico, dichiara di non poter esprimere un voto favorevole, annunciando pertanto la propria astensione.

Interviene **il Consigliere Del Giudice**, che ringrazia l'Ing. Spera per l'illustrazione e, pur riconoscendo il valore del lavoro svolto e la rilevanza del RUEC per lo sviluppo urbanistico del territorio, evidenzia la ristrettezza dei tempi a disposizione per un esame approfondito della documentazione. Per le medesime motivazioni espresse dal Consigliere Cordella, dichiara pertanto la propria astensione.

Interviene **il Consigliere Maccarone**, il quale, richiamando la propria partecipazione ai lavori della Commissione consiliare e considerato che si tratta di un atto di adozione suscettibile di ulteriori modifiche nella successiva fase di osservazioni, esprime il proprio voto favorevole.

Alle ore 22:03 il Consigliere Antonio DEL GIUDICE abbandona l'aula.

Interviene **l'Assessore Gatti**, che ringrazia il Sindaco, i tecnici, gli uffici comunali e tutti coloro che hanno contribuito alla predisposizione della proposta. Sottolinea che con l'adozione del RUEC prende avvio la fase di partecipazione pubblica, della durata prevista dalla legge, durante la quale potranno essere formulate

osservazioni e proposte migliorative. Evidenzia come la revisione sia orientata alla rigenerazione urbana, alla riduzione del consumo di suolo e a una più efficace gestione delle pratiche edilizie.

Il Sindaco/Presidente interviene nuovamente, precisando che il testo del RUEC era stato reso disponibile ai Consiglieri e alla cittadinanza già da circa venti giorni, consentendo la formulazione di osservazioni e contributi, molti dei quali sono stati valutati e recepiti nella proposta. Esprime, pertanto, sorpresa rispetto alle motivazioni addotte dal Consigliere Cordella a sostegno della dichiarazione di astensione, con particolare riferimento alla ristrettezza dei tempi per l'esame della documentazione. Ribadisce che l'adozione costituisce l'avvio di un ulteriore percorso di partecipazione e confronto della durata di 60 giorni. Sottolinea il carattere strategico della revisione ai fini della tutela del territorio, della riduzione del consumo di suolo, della gestione del rischio idrogeologico, della rigenerazione urbana e del miglioramento della qualità abitativa. Ringrazia pubblicamente gli istruttori dell'Ufficio Tecnico e il Responsabile del Servizio Urbanistica, Arch. Celentano, del cui operato ha avuto modo di apprezzare, nel corso dei due anni di collaborazione, la professionalità e il ruolo di garanzia. Evidenzia, infine, che il percorso avviato potrà essere ulteriormente perfezionato attraverso le osservazioni che saranno presentate nella successiva fase procedimentale.

Non essendovi ulteriori interventi, si procede alle dichiarazioni di voto. L'Assessore Gatti, per il gruppo di maggioranza, esprime voto favorevole. Il Consigliere Maccarone conferma il proprio voto favorevole, motivandolo con l'esigenza di dare risposta alle esigenze della cittadinanza e di consentire l'avvio dell'iter di adozione del RUEC che si attende già da anni.

Il Sindaco/Presidente ribadisce che l'adozione del RUEC costituisce l'avvio di un ulteriore percorso di confronto, nel corso del quale potranno essere presentate osservazioni e proposte migliorative, evidenziando come l'Amministrazione abbia operato nel rispetto dei principi di legittimità e nell'interesse generale della comunità.

Il Vicesindaco Ferrara, in conclusione, ringrazia i tecnici, l'Ing. Spera e il Sindaco per il lavoro svolto con meticolosità e senso di responsabilità, sottolineando come il percorso intrapreso attraverso la revisione del RUEC rappresenti l'avvio di una nuova visione della comunità e un importante presupposto per la crescita e lo sviluppo del territorio.

Non essendovi altri interventi in merito, si procede alla votazione.

Dato atto che, rispetto alla composizione indicata in frontespizio, a partire dalle ore 22:03, nel corso della trattazione del presente punto all'ordine del giorno, il Consigliere DEL GIUDICE ha lasciato l'aula e pertanto il numero dei Componenti presenti alla votazione risulta pari a 9 (nove).

Con la seguente votazione, espressa per alzata di mano, dando atto che risultano **assenti n. 4 Componenti (Santolo SORVILLO, Sonia CRISCUOLO, Antonio DEL GIUDICE e Antonietta BOCCIA)**.

VOTI FAVOREVOLI N. 8

CONTRARI N. 0

ASTENUTI N. 1 (CORDELLA)

DELIBERA

- 1. Di approvare** l'unità proposta di deliberazione avente ad oggetto: ***“ADOZIONE DI MODIFICHE AL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO COMUNALE(R.U.E.C.), GIÀ ADEGUATO AL REGOLAMENTO EDILIZIO TIPO (RET) APPROVATO INCONFERENZA UNIFICATA IL 20/10/2016 E RECEPITO DALLA REGIONE CAMPANIA COND.G.R. N. 287 DEL 23/05/2017 (BURC N. 46 DEL 9 GIUGNO 2017)”***, sia nella parte narrativa che dispositiva ed i relativi allegati;
- 2. Di dichiarare**, con successiva votazione palese avente il medesimo esito di quella principale, ritenuta l'urgenza, la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000.



Comune di Striano

Provincia di Napoli

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO: ADOZIONE DI MODIFICHE AL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO COMUNALE (R.U.E.C.), GIÀ ADEGUATO AL REGOLAMENTO EDILIZIO TIPO (RET) APPROVATO IN CONFERENZA UNIFICATA IL 20/10/2016 E RECEPITO DALLA REGIONE CAMPANIA CON D.G.R. N. 287 DEL 23/05/2017

Il Dirigente del SERVIZIO URBANISTICA E TERRITORIO a norma degli artt. 49, comma 1 e 147 bis, comma 1, D.Lgs. 267/2000, introdotto con D.L. n. 174/2012, convertito in legge n. 213/2012, sulla proposta di deliberazione in oggetto:

- esprime il seguente parere: FAVOREVOLE
- in ordine alla regolarità tecnica del presente atto ed attesta la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa
- attesta che non sussistono situazioni di conflitto d'interesse in capo allo scrivente firmatario

Note:

Striano, 28/07/2026

Il Dirigente del
SERVIZIO URBANISTICA E TERRITORIO

VITTORIO CELENTANO



Comune di Striano

Provincia di Napoli

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO: ADOZIONE DI MODIFICHE AL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO COMUNALE (R.U.E.C.), GIÀ ADEGUATO AL REGOLAMENTO EDILIZIO TIPO (RET) APPROVATO IN CONFERENZA UNIFICATA IL 20/10/2016 E RECEPITO DALLA REGIONE CAMPANIA CON D.G.R. N. 287 DEL 23/05/2017

Il Dirigente del SERVIZIO ECONOMICO E FINANZIARIO a norma degli artt. 49, comma 1 e 147 bis, comma 1, D.Lgs. 267/2000, introdotto con D.L. n. 174/2012, convertito in legge n. 213/2012, sulla proposta di deliberazione in oggetto:

- in ordine alla regolarità contabile, esprime il seguente parere: FAVOREVOLE
- attesta, altresì, che non sussistono situazioni di conflitto d'interesse in capo allo scrivente firmatario in relazione al presente atto

Note:

Striano, 28/07/2026

Il Dirigente del
SERVIZIO ECONOMICO E FINANZIARIO

ANGELA DE ROSA

Letto, confermato e sottoscritto.

Sindaco
GIULIO GERLI

Segretario Comunale
GIOVANNI MAZZA

ATTESTAZIONE DI PUBBLICAZIONE

Copia della presente deliberazione, viene affissa in pubblicazione all'Albo Pretorio ai sensi dell'articolo 124, comma 1, del D.Lgs 267/2000 per 15 giorni consecutivi.

Striano, 11/08/2026

ATTESTAZIONE DI ESECUTIVITA'

Visti gli atti d'ufficio si attesta che la presente deliberazione:

- E' divenuta esecutiva il giorno 29/07/2026, essendo stata dichiarata immediatamente eseguibile (Art 134, comma 4, D.Lgs. 267/2000).

Striano, 11/08/2026



Comune di Striano
Città metropolitana di Napoli

Certificazione di Avvenuta Pubblicazione

SPETT.LE
SERVIZIO URBANISTICA E TERRITORIO

Ai sensi delle normative/regolamenti vigenti, si attesta/certifica che l'Atto avente oggetto 'ADOZIONE DI MODIFICHE AL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO COMUNALE (R.U.E.C.), GIÀ ADEGUATO AL REGOLAMENTO EDILIZIO TIPO (RET) APPROVATO IN CONFERENZA UNIFICATA IL 20/10/2016 E RECEPITO DALLA REGIONE CAMPANIA CON D.G.R. N. 287 DEL 23/05/2017' è stato affisso all'Albo Pretorio Online dal 11/08/2026 al 26/08/2026 ed è stato registrato con progressivo N° PAP-00803-2026.