



COMUNE DI SALERNO  
SETTORE TRASFORMAZIONE URBANISTICA  
ED EDILIZIA

*ruca  
ruca*



# REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO COMUNALE

Testo vigente dal  
09 aprile 2026



# REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO COMUNALE

approvato con Del. C.C. n. 4 del 22 gennaio 2007

Integrato con le variazioni approvate dal C.C. con atti n. 8 del 7 aprile 2008, n. 3 del 25 febbraio 2010, n. 43 del 15 novembre 2010, n. 36 del 17 ottobre 2011, n. 22 del 31 maggio 2013, n. 13 del 13 aprile 2015, n. 40 del 17 dicembre 2015 e n. 23 del 29 maggio 2017, n. 33 del 26 luglio 2022, n. 15 del 26 marzo 2024, del. Commissario Straordinario con poteri del C.C. n. 9 del 08 aprile 2026

Il "Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale 2006" è stato elaborato da:

ARCH. BIANCA DE ROBERTO                      Direttore del Settore Urbanistica Territorio Piani e Programmi  
Dirigente della Struttura Speciale Ufficio di Piano

con la collaborazione della DOTT.SSA SIMONETTA ADINOLFI in posizione di staff

e delle strutture comunali:

*Servizio Trasformazioni Urbanistiche*

ARCH. GIOVANNI CIOTTA  
ARCH. PAOLO FASANO  
ARCH. FRANCESCA SPERA

*Ufficio di Piano*

ARCH. FRANCESCO SAVINO  
ARCH. FILOMENA DARAIO  
ARCH. CARLA GATTO

Le varianti aprile 2008 e febbraio 2010 al Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale sono state elaborate da:

ARCH. BIANCA DE ROBERTO	DIRETTORE Settore Urbanistica Territorio Piani e Programmi
ARCH. DAVIDE PELOSIO	DIRIGENTE Servizio Trasformazioni Urbanistiche
ARCH. FILOMENA DARAIO	RESPONSABILE Ufficio Monitoraggio del Piano

elaborazione varianti 2011 e 2013:

ARCH. BIANCA DE ROBERTO	DIRETTORE SETTORE URBANISTICA TERRITORIO PIANI E PROGRAMMI
ARCH. MARIA MADDALENA CANTISANI	DIRIGENTE SERVIZIO TRASFORMAZIONI EDILIZIE
ARCH. DAVIDE PELOSIO	DIRIGENTE SERVIZIO TRASFORMAZIONI URBANISTICHE

elaborazione varianti 2015 e 2017:

ARCH. MARIA MADDALENA CANTISANI	DIRIGENTE SETTORE TRASFORMAZIONI EDILIZIE
ARCH. DAVIDE PELOSIO	DIRIGENTE SETTORE TRASFORMAZIONI URBANISTICHE

elaborazione variante 2022:

ARCH. MARIA MADDALENA CANTISANI	DIRETTORE SETTORE TRASFORMAZIONI URBANISTICHE E SETTORE TRASFORMAZIONI EDILIZIE
ARCH. DAVIDE PELOSIO	DIRETTORE SETTORE ATTIVITÀ PRODUTTIVE E SETTORE AMBIENTE

elaborazione varianti 2024 e 2026

ARCH. MARIA MADDALENA CANTISANI	DIRETTORE SETTORE TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA
---------------------------------	--

## Indice

<b>TITOLO I GENERALITÀ.....</b>	<b>1</b>
CAPO I: OBIETTIVI DEL RUEC.....	1
Art.1. <i>Obiettivi</i> .....	1
CAPO II: PRINCIPI E COMPETENZE.....	1
Art.2. <i>Principi</i> .....	1
Art.3. <i>Rapporti e Competenze dei Settori comunali</i> .....	1
Art.4. <i>Soggetti pubblici attuatori della Trasformazione urbanistica ed edilizia</i> .....	2
Art.5. <i>Sportello Unico per l'Edilizia (SUE)</i> .....	2
Art.6. <i>Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP)</i> .....	2
Art.7. <i>Servizio Trasformazioni Urbanistiche e Ufficio di Piano (UdP)</i> .....	2
Art.8. <i>Soggetti privati attuatori della Trasformazione urbanistica ed edilizia</i> .....	2
Art.9. <i>Commissione Locale per il Paesaggio - CLP</i> .....	2
Art.10. <i>Modifiche ed adeguamenti del RUEC</i> .....	2
<b>TITOLO II PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI.....</b>	<b>3</b>
CAPO I: TERMINOLOGIA.....	3
Art.11. <i>Centro abitato/edificato</i> .....	3
Art.12. <i>Comparto edificatorio</i> .....	3
Art.13. <i>Indice Urbanistico (IU)</i> .....	3
Art.14. <i>Indice di Fabbricabilità (o edificabilità) territoriale (IFt)</i> .....	3
Art.15. <i>Indice di Fabbricabilità (o edificabilità) fondiaria (IFf)</i> .....	3
Art.16. <i>Indice di permeabilità (Ip) territoriale</i> .....	3
Art.17. <i>Indice delle Alberature (IA)</i> .....	3
Art.18. <i>Superficie Territoriale (St)</i> .....	4
Art.19. <i>Superficie Fondiaria (Sf)</i> .....	4
Art.20. <i>Superficie Lorda di Solaio (SLS) (eliminato - vedi art. 29 delle NTA)</i> .....	4
Art.21. <i>Superficie Permeabile (SP)</i> .....	4
Art.22. <i>Superficie Utile (Su)</i> .....	4
Art.22-bis. <i>Superficie Accessoria (Sa)</i> .....	4
Art.22-ter. <i>Superficie calpestabile</i> .....	4
Art.23. <i>Superficie di vendita (Sv)</i> .....	4
Art.24. <i>Sagoma planimetrica del fabbricato (o Superficie Coperta)</i> .....	5
Art.24-bis. <i>Rapporto di Copertura (RC)</i> .....	5
Art.25. <i>Sagoma planivolumetrica del fabbricato</i> .....	5
Art.25-bis. <i>Area di sedime del fabbricato</i> .....	5
Art.26. <i>Volume del fabbricato</i> .....	5
Art.27. <i>Volumi tecnici</i> .....	5
Art.28. <i>Opere di urbanizzazione primaria (URB1)</i> .....	6
Art.29. <i>Opere di urbanizzazione secondaria (URB/2)</i> .....	6
Art.30. <i>Standard urbanistici</i> .....	6
Art.31. <i>Carico Urbanistico (CU)</i> .....	7
Art.31-bis. <i>Dotazioni Territoriali</i> .....	7
Art.32. <i>Lotto edificabile</i> .....	7
Art.33. <i>Lotto edificato</i> .....	7
Art.34. <i>Lotto minimo</i> .....	7
Art.35. <i>Allineamento</i> .....	7
Art.36. <i>Parti accessorie</i> .....	8
Art.37. <i>Pertinenze</i> .....	8
Art.38. <i>Unità Immobiliare</i> .....	8
Art.39. <i>Manufatto Edilizio</i> .....	8
Art.40. <i>Unità Edilizia</i> .....	8
Art.41. <i>Isolato</i> .....	8
Art.42. <i>Edificio Esistente</i> .....	8
Art.43. <i>Edificio Condonato</i> .....	8
Art.44. <i>Edificio Residenziale</i> .....	8
Art.45. <i>Edificio Specialistico</i> .....	9
Art.46. <i>Sottotetto</i> .....	9
CAPO II: DEFINIZIONI PARTICOLARI.....	9

<i>Art.47. Elementi delle costruzioni e dello spazio urbano.....</i>	9
CAPO III: ALTEZZE E DISTANZE.....	10
<i>Art.48. Piani entro e fuori terra (NP).....</i>	10
<i>Art.49. Altezza di piano.....</i>	10
<i>Art.50. Altezza del fabbricato (H).....</i>	11
<i>Art.51. Altezza di ciascun fronte di fabbricato (Hf).....</i>	11
<i>Art.52. Limiti di altezza degli edifici.....</i>	11
<i>Art.53. Distanze.....</i>	12
<i>Art.54. Misura della Distanza.....</i>	12
<i>Art.55. Distanza del fabbricato dal confine di proprietà.....</i>	12
<i>Art.56. Distanza tra fabbricati.....</i>	13
<i>Art.57. Riduzione delle Distanze.....</i>	14
<i>Art.58. Distanza del fabbricato dalla strada.....</i>	14
<i>Art.59. Distanza del fabbricato dalla strada fuori dal centro abitato.....</i>	14
<i>Art.60. Distanza del fabbricato dalle strade all'interno del centro abitato.....</i>	14
<i>Art.61. Distanza del fabbricato dalla ferrovia.....</i>	14
<b>TITOLO III DESTINAZIONI D'USO E CATEGORIE DI INTERVENTO.....</b>	<b>16</b>
CAPO I: DESTINAZIONI FUNZIONALI E MUTAMENTO D'USO.....	16
<i>Art.62. Destinazioni funzionali.....</i>	16
CAPO II: USI CONSENTITI NELLE ZONE OMOGENEE DEL PUC.....	17
<i>Art.63. Usi consentiti nella zona A.....</i>	17
<i>Art.64. Usi consentiti nella zona B.....</i>	18
<i>Art.65. Norme particolari per le sottozone B1.....</i>	18
<i>Art.66. Usi consentiti nelle zone C.....</i>	18
<i>Art.67. Usi consentiti nelle zone D.....</i>	18
<i>Art.68. Usi consentiti nelle zone E1.....</i>	18
<i>Art.69. Usi consentiti nelle zone E2 ed E3.....</i>	19
<i>Art.70. Usi consentiti nelle zone F.....</i>	19
<i>Art.71. Criteri generali relativi alle destinazioni funzionali.....</i>	19
CAPO III: MUTAMENTO D'USO.....	19
<i>Art.72. Mutamento d'uso (C.d.U.).....</i>	19
<i>Art.73. Frazionamento senza C.d.u.....</i>	20
CAPO IV: CATEGORIE D'INTERVENTO.....	20
<i>Art.74. Cat. A - Manutenzione ordinaria.....</i>	20
<i>Art.75. Cat. B - Manutenzione straordinaria.....</i>	21
<i>Art.76. Cat. C1 - Restauro.....</i>	22
<i>Art.77. Cat. C2 - Risanamento conservativo e ripristino.....</i>	23
<i>Art.78. Cat. D - Ristrutturazione edilizia.....</i>	23
<i>Art.79. Cat. E - Ristrutturazione urbanistica (eliminato - vedi art. 56 delle NTA).....</i>	24
<i>Art.80. Cat. E1 - Demolizione senza ricostruzione.....</i>	24
<i>Art.80-bis. Rigenerazione Urbana.....</i>	24
<i>Art.81. Nuove costruzioni.....</i>	26
<i>Art.82. Edificato esistente (recupero abitativo dei sottotetti).....</i>	26
<b>TITOLO IV LA TRASFORMAZIONE URBANISTICA.....</b>	<b>27</b>
CAPO I: PIANI URBANISTICI ATTUATIVI.....	27
<i>Art.83. Generalità.....</i>	27
<i>Art.84. Contenuto dei PUA.....</i>	28
<i>Art.85. Procedimento di formazione dei PUA.....</i>	28
<i>Art.86. Formazione del PUA di iniziativa privata - valutazione preventiva.....</i>	28
<i>Art.87. Convenzione.....</i>	28
<i>Art.88. Procedimento per l'approvazione del PUA di Iniziativa Privata.....</i>	29
CAPO II: COMPARTO EDIFICATORIO.....	29
<i>Art.89. Definizione del comparto edificatorio.....</i>	29
<i>Art.90. Caratteristiche delle Aree Standard AS e delle Aree di Trasformazione AT ad iniziativa pubblica.....</i>	30
<i>Art.91. Determinazione dei diritti edificatori propri (DEp).....</i>	30
<i>Art.92. Parametri delle Aree di Trasformazione e delle aree Standard.....</i>	31
<b>TITOLO V LA TRASFORMAZIONE EDILIZIA.....</b>	<b>32</b>

CAPO I: COMPETENZE E TITOLI ABILITATIVI.....	32
Art.92-bis. Stato legittimo degli immobili.....	32
Art.93. Certificato di destinazione urbanistica.....	32
Art.94. Attività edilizia libera.....	32
Art.94-bis. Attività subordinata a Comunicazione di Inizio Lavori (C.I.L.) (eliminato) .....	34
Art.94-ter. Attività subordinata a Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.).....	34
Art.95. Attività subordinata a Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA).....	35
Art.95-bis. Attività subordinata a Denuncia di Inizio Attività (DIA) (eliminato).....	37
Art.95-ter. Attività subordinata a Procedura Abilitativa Semplificata (PAS).....	37
Art.96. Attività subordinata a Permesso di Costruire (PdC).....	39
Art.97. Attività edilizia eseguita dalle Amministrazioni Statali.....	42
Art.98. Opere Pubbliche del Comune.....	42
Art.99. Miglioramento e adeguamento degli immobili pubblici e/o classificati standard.....	43
Art.100. Permesso di costruire in deroga.....	43
Art.100-bis. Permesso di costruire convenzionato.....	43
Art.101. Interventi urgenti.....	43
CAPO II: ESECUZIONE DELLE OPERE E CONTROLLI.....	44
Art.102. Inizio dei lavori e punti fissi di linee di livello.....	44
Art.103. Segnalazione dei cantieri e costruzioni provvisorie.....	44
Art.104. Occupazione temporanea di suolo pubblico.....	45
Art.105. Ritrovamenti e scoperte.....	45
Art.106. Verifiche ed ispezioni tecniche in corso di opera.....	45
Art.107. Tolleranze costruttive ed esecutive.....	46
Art.108. Agibilità.....	46
Art.109. Dichiarazione di inagibilità.....	46
<b>TITOLO VI CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE.....</b>	<b>48</b>
CAPO I: DISCIPLINA GENERALE.....	48
Art.110. Principi.....	48
Art.111. Determinazione del Contributo di Costruzione.....	48
Art.112. Modulistica.....	48
Art.113. Varianti al permesso di costruire o alla segnalazione certificata di inizio attività.....	48
CAPO II: ONERI DI URBANIZZAZIONE.....	48
Art.114. Determinazione dell'importo.....	48
Art.115. Esonero o riduzione dal contributo per oneri di urbanizzazione.....	48
Art.116. Scomputo e realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione.....	49
Art.117. Calcolo degli oneri di urbanizzazione in caso di scomputo.....	49
Art.118. Garanzie per il pagamento degli oneri in caso di scomputo.....	50
CAPO III: COSTO DI COSTRUZIONE.....	50
Art.119. Determinazione dell'importo.....	50
Art.120. Esonero o riduzione dal contributo per costo di costruzione.....	50
CAPO IV: RESTITUZIONE DEL CONTRIBUTO E SANZIONI.....	51
Art.121. Restituzione del contributo.....	51
Art.122. Sanzioni per l'omesso o ritardato versamento del contributo.....	51
CAPO V: MONETIZZAZIONE.....	51
Art.123. Monetizzazione degli standard (eliminato - vedi art. 49 delle NTA).....	51
<b>TITOLO VII AMBIENTE URBANO.....</b>	<b>52</b>
CAPO I: SPAZI PUBBLICI O AD USO PUBBLICO.....	52
Art.124. Decoro degli spazi pubblici o ad uso pubblico.....	52
Art.125. Attrezzature per il verde e per gli spazi pubblici.....	52
Art.126. Arredo urbano.....	52
Art.127. Chioschi ed edicole.....	53
Art.128. Marciapiedi e passaggi pedonali.....	53
Art.129. Percorsi ciclabili.....	54
CAPO II: INTERVENTI PRIVATI SU SUOLO PUBBLICO.....	54

Art. 130. Occupazione di suolo pubblico.....	54
Art. 131. Lavori di scavo.....	54
Art. 132. Costruzioni temporanee e/o stagionali.....	55
Art. 132-bis. Arredi mobili annessi a pubblici esercizi (dehors).....	56
Art. 132-ter. Dehors di tipo parzialmente chiuso.....	57
Art. 133. Opere cimiteriali.....	59
Art. 134. Passi carrai e rampe.....	59
CAPO III: SPAZI PRIVATI.....	59
Art. 135. Spazi liberi di proprietà privata.....	59
Art. 136. Verde privato.....	59
Art. 137. Verde privato attrezzato per lo sport (eliminato - vedi art. 70 delle NTA).....	60
Art. 138. Verde di rispetto ambientale (eliminato - vedi art. 71 delle NTA).....	60
Art. 139. Usi e attrezzature delle aree libere private (eliminato - vedi art. 72 delle NTA).....	60
Art. 140. Aree per Impianti di Distribuzione Carburanti.....	61
Art. 141. Parcheggi pertinenziali.....	61
Art. 142. Accessi e passi carrabili.....	61
Art. 143. Strade private.....	63
CAPO IV: ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE.....	63
Art. 144. Norme vigenti.....	63
Art. 145. Obiettivi ed incentivi.....	63
CAPO V: TOPONOMASTICA E NUMERO CIVICO.....	64
Art. 146. Toponomastica.....	64
Art. 147. Numero civico.....	64
Art. 148. Numerazione interna.....	65
CAPO VI: INSERIMENTO AMBIENTALE DELLE COSTRUZIONI.....	65
Art. 149. Decoro delle costruzioni.....	65
Art. 150. Le nuove costruzioni.....	65
Art. 151. Manutenzione dei fabbricati in tutte le Zone Omogenee.....	65
Art. 152. Sistemazioni esterne ai fabbricati.....	66
Art. 153. Prescrizioni e obblighi.....	66
<b>TITOLO VIII ZONA "A" - CENTRO STORICO.....</b>	<b>68</b>
Art. 154. Obiettivi.....	68
CAPO I: IMPIANTI TECNOLOGICI DI FACCIATA.....	68
Art. 155. Gas-Condotta di adduzione.....	68
Art. 156. Gas-Rete di distribuzione.....	68
Art. 157. Gas-Apparecchi misuratori.....	68
Art. 158. Gas-Caldai.....	69
Art. 159. Gas-Apparecchiature di evacuazione fumi e simili.....	69
Art. 160. Cavi elettrici e telefonici.....	69
Art. 161. Enel-Linee di adduzione.....	70
Art. 162. Enel-Apparecchi misuratori.....	70
Art. 163. Enel-Armadi.....	70
Art. 164. Telefoni-Linee di adduzione.....	70
Art. 165. Telefoni-Armadi.....	70
Art. 166. Acquedotto-Condotta principale.....	70
Art. 167. Acquedotto-Rete di distribuzione.....	70
Art. 168. Acquedotto-Apparecchi misuratori.....	70
Art. 169. Pompe di calore, unità motocondensanti e simili.....	71
CAPO II: ALTRI ELEMENTI DI FACCIATA.....	71
Art. 170. Campanelli, citofoni e videocitofoni.....	71
Art. 171. Cassette postali.....	71
Art. 172. Targhe.....	71
Art. 173. Insegne.....	72
Art. 174. Tende frangisole.....	72
CAPO III: UTENZE MUNICIPALI E PRIVATE.....	73
Art. 175. Affissioni.....	73
Art. 176. Segnaletica verticale.....	73
Art. 177. Antenne e similari.....	73

<i>Art. 178. Passi carrabili</i> .....	74
CAPO IV: COPERTURE.....	74
<i>Art. 179. Aggetti di gronda</i> .....	74
<i>Art. 180. Canali di gronda e pluviali</i> .....	75
CAPO V: COLORE DEI FRONTI ED ELEMENTI DECORATIVI.....	75
<i>Art. 181. Colore dei fronti</i> .....	75
<i>Art. 182. Elementi decorativi</i> .....	76
<b>TITOLO IX ELEMENTI DELLE COSTRUZIONI E DEGLI IMPIANTI</b> .....	<b>77</b>
CAPO I: ELEMENTI DEL FABBRICATO.....	77
<i>Art. 183. Porticati e gallerie</i> .....	77
<i>Art. 184. Cortili</i> .....	77
<i>Art. 185. Scale</i> .....	77
<i>Art. 186. Sporgenze e aggetti su suolo pubblico</i> .....	78
<i>Art. 187. Tende e tendoni parasole connessi ad usi non residenziali</i> .....	78
<i>Art. 188. Cornicioni ed aggetti</i> .....	78
<i>Art. 189. Pensiline, balconi, aggetti</i> .....	78
<i>Art. 190. Parapetti</i> .....	79
<i>Art. 191. Gazebo e pergolato</i> .....	79
<i>Art. 191-bis. Tettoie</i> .....	79
<i>Art. 192. Verande</i> .....	80
CAPO II: CARATTERISTICHE DEI LOCALI.....	80
<i>Art. 193. Caratteristiche generali degli alloggi</i> .....	80
<i>Art. 194. Altezza interna dei locali</i> .....	80
<i>Art. 195. Superfici dei locali</i> .....	81
<i>Art. 196. Locali nei piani seminterrati e interrati</i> .....	82
<i>Art. 197. Box-auto ed autorimesse</i> .....	83
<i>Art. 198. Piano terreno degli edifici</i> .....	83
<i>Art. 199. Soppalco</i> .....	84
CAPO III: ALLACCIAMENTI E IMPIANTI.....	84
<i>Art. 200. Allacciamento fognario delle acque reflue</i> .....	84
<i>Art. 201. Allacciamento alle altre reti impiantistiche</i> .....	85
<i>Art. 202. Apparecchi a combustione e ventilazione dei locali</i> .....	86
<i>Art. 203. Canne fumarie e comignoli</i> .....	86
CAPO IV: RIFIUTI DOMESTICI.....	86
<i>Art. 204. Obbligo al conferimento dei rifiuti</i> .....	86
<i>Art. 205. Depositi e raccoglitori nelle nuove costruzioni</i> .....	86
<i>Art. 206. Cassoni raccoglitori</i> .....	87
<i>Art. 207. Raccolta differenziata</i> .....	87
<b>TITOLO X PAESAGGIO AGRARIO</b> .....	<b>88</b>
CAPO I: DIRETTIVE GENERALI.....	88
<i>Art. 208. La Città Diffusa</i> .....	88
<i>Art. 209. Direttive generali sul governo dei boschi</i> .....	88
<i>Art. 210. Modifiche delle quote originarie del terreno</i> .....	88
<i>Art. 211. Divieti e attenzioni</i> .....	89
<i>Art. 212. Abbruciamenti</i> .....	89
<i>Art. 213. Campeggi</i> .....	89
<i>Art. 214. Spazi aperti</i> .....	90
CAPO II: CASE ED ANNESSI AGRICOLI.....	90
<i>Art. 215. Definizione e norme generali</i> .....	90
<i>Art. 216. Scarichi</i> .....	91
<i>Art. 217. Rifiuti solidi</i> .....	91
<i>Art. 218. Ricoveri per animali</i> .....	91
<i>Art. 219. Letamaie</i> .....	91
<i>Art. 220. Capanni per il ricovero degli attrezzi</i> .....	91
<b>TITOLO XI NORME IN MATERIA ENERGETICO-AMBIENTALE</b> .....	<b>93</b>
CAPO I: NORMATIVA DI RIFERIMENTO.....	93
<i>Art. 221. Riferimenti legislativi e normativi</i> .....	93

CAPO II: PREMESSA: OBIETTIVI STRATEGICI E GENERALI.....	93
Art.222. <i>Obiettivi strategici</i> .....	93
Art.223. <i>Obiettivi generali</i> .....	93
CAPO III: OBIETTIVI SPECIFICI ED INTERVENTI.....	94
Art.224. <i>Miglioramento prestazioni energetiche involucro</i> .....	94
Art.225. <i>Miglioramento efficienza impianti termici</i> .....	95
Art.226. <i>Miglioramento efficienza impianti elettrici</i> .....	95
Art.227. <i>Obbligo di utilizzo dell'energia rinnovabile per il miglioramento della prestazione energetica degli edifici</i> .....	95
Art.228. <i>Miglioramento del benessere ambientale e del comfort abitativo</i> .....	96
Art.229. <i>Riduzione effetto gas radon</i> .....	99
Art.230. <i>Contenimento consumo acqua</i> .....	99
Art.231. <i>Riduzione dell'effetto noto come "isola di calore" negli spazi urbani</i> .....	101
CAPO IV: PROCEDURE PER LA PROGETTAZIONE SOSTENIBILE.....	101
Art.232. <i>Sostenibilità ambientale: bioarchitettura e ingegneria naturalistica</i> .....	101
Art.233. <i>Norme per la Progettazione degli Impianti</i> .....	102
Art.234. <i>Verifiche e Controlli</i> .....	103
Art.235. <i>Dichiarazione di conformità degli impianti</i> .....	103
Art.236. <i>Deposito presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del progetto, della dichiarazione di conformità o del certificato di collaudo</i> .....	104
Art.237. <i>Prestazione energetica e potenziamento dell'elettrificazione degli edifici</i> .....	104
Art.238. <i>Attestato della prestazione energetica degli edifici</i> .....	105
Art.238-bis. <i>Attestato di qualificazione energetica degli edifici</i> .....	105
Art.239. <i>Forme di incentivazione</i> .....	106
Art.239-bis. <i>Serre solari</i> .....	106
Art.240. <i>Semplificazione e razionalizzazione delle procedure amministrative e regolamentari - (soppresso)</i> .....	107
Art.241. <i>Norma finale</i> .....	107
<b>TITOLO XII NORME FINALI E TRANSITORIE.....</b>	<b>108</b>
CAPO I: NORME FINALI.....	108
Art.242. <i>Entrata in vigore del RUEC</i> .....	108
Art.243. <i>Abrogazioni</i> .....	108
Art.244. <i>Applicazione del RUEC</i> .....	108
CAPO II: DISPOSIZIONI TRANSITORIE.....	108
Art.245. <i>Procedimenti edilizi in corso</i> .....	108

## TITOLO I GENERALITÀ

### Capo I: Obiettivi del RUEC

#### Art.1. Obiettivi

- 1.1. Il Regolamento 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 e dei Principi di cui al Capo II e disciplina le attività di trasformazione urbanistica ed edilizia, sul suolo e nel sottosuolo, del territorio comunale, nel rispetto del vigente Piano Urbanistico (PUC) e delle relative Norme di Attuazione, nonché delle Leggi Nazionali e Regionali applicabili in materia.

### Capo II: Principi e Competenze

#### Art.2. Principi

- 2.1. I Principi posti a base del presente Regolamento sono:
- sussidiarietà ed integrazione delle attività pubbliche e private;
  - valorizzazione e formazione delle conoscenze professionali pubbliche e private;
  - ragionevolezza e proporzionalità dell'azione amministrativa;
  - tutela dell'affidamento del privato;
  - semplificazione ed economicità dell'azione amministrativa;
  - valorizzazione dell'autocertificazione quale strumento privilegiato dell'azione amministrativa;
  - competenza e distinzione tra attività di indirizzo politico ed attività amministrativa di attuazione;
  - sviluppo, potenziamento e fruibilità della rete civica informatica a favore dei cittadini e dei professionisti finalizzata alla semplificazione del procedimento, anche nelle sedi decentrate pubbliche e private;
  - potenziamento delle informazione ai cittadini ed alle categorie economiche e professionali.

#### Art.3. Rapporti e Competenze dei Settori comunali

- 3.1. Le attività del Comune in materia urbanistico-edilizia sono improntate al principio di leale cooperazione, attraverso il costante scambio di informazioni e documenti tra i diversi Settori, nel pieno rispetto delle competenze, dei tempi fissati dalla legge, dal Regolamento ed in sede di accordo tra i soggetti interessati.
- 3.2. Le strutture comunali competenti nei procedimenti urbanistico-edilizi e per la vigilanza e controllo delle trasformazioni sono:
- per i procedimenti urbanistici: il Servizio Trasformazioni Urbanistiche e l'Ufficio di Piano
  - per i procedimenti edilizi: lo Sportello Unico per L'Edilizia (SUE) e lo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP);
  - per la vigilanza sull'attività edilizia: il Comando di Polizia Urbana;
  - per le verifiche di conformità ai titoli abilitanti e l'attività sanzionatoria: gli Uffici Vigilanza e Sanzioni del Settore Urbanistica;
  - per le demolizioni dei manufatti abusivi: l'Ufficio Demolizioni del Settore Impianti Tecnologici.
- 3.3. Restano di competenza del Direttore del Settore Urbanistica le funzioni di indirizzo e di raccordo con gli altri Settori comunali, circa l'interpretazione delle norme del presente Regolamento, fermo restando che nei casi controversi, l'interpretazione data dalla Giunta Municipale avrà valore di interpretazione autentica.

**Art.4. Soggetti pubblici attuatori della Trasformazione urbanistica ed edilizia**

- 4.1. Le strutture comunali che attuano, secondo le indicazioni del presente Regolamento, la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e dell'edificato sono riportate con le rispettive funzioni negli articoli che seguono.

**Art.5. Sportello Unico per l'Edilizia (SUE)**

- 5.1. Lo Sportello Unico per l'Edilizia è incardinato nel Servizio Trasformazioni Edilizie del Settore Urbanistica ed 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.
- 5.2. Lo Sportello Unico per l' Edilizia (SUE) assume i compiti ed esercita le responsabilità nelle forme stabilite dalla vigente normativa.

**Art.6. Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP)**

- 6.1. Lo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) riceve i procedimenti riconducibili alle disposizioni del D.P.R. 447/98, come modificato dal D.P.R. 440/2000, anche quando vengano erroneamente incardinati presso altri uffici ed amministrazioni, purché riguardanti interventi localizzati nell'ambito del territorio comunale ed attivati dal soggetto che assumerà la titolarità della progettata attività.
- 6.2. 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.
- 6.3. Lo Sportello Unico per le Attività Produttive assume i compiti ed esercita le responsabilità nelle forme stabilite dalla vigente normativa.

**Art.7. Servizio Trasformazioni Urbanistiche e Ufficio di Piano (UdP)**

- 7.1. Entrambe le strutture comunali, nell'ambito del Settore Urbanistica, ricevono i procedimenti connessi alle varianti generali allo strumento urbanistico vigente ed ai piani attuativi, all'istruttoria dei piani attuativi di iniziativa privata, all'istruttoria o redazione dei piani attuativi di iniziativa pubblica, alla redazione di regolamenti e convenzioni urbanistiche, etc. Esse assumono i compiti ed esercitano le responsabilità nelle forme stabilite dalla vigente normativa.

**Art.8. Soggetti privati attuatori della Trasformazione urbanistica ed edilizia**

- 8.1. Nel processo edilizio intervengono anche i soggetti che svolgono un servizio di pubblica necessità, fra i quali il progettista, il tecnico rilevatore, il direttore lavori, etc. che in base alle vigenti normative assumono il ruolo di soggetto esercente servizio di pubblica utilità.

**Art.9. Commissione Locale per il Paesaggio - CLP**

- 9.1. Il Comune si avvale della Commissione Locale per il Paesaggio (CLP), la quale esercita, ai sensi delle disposizioni regionali, funzioni consultive in materia paesaggistica – ambientale ed in particolare compie una valutazione di compatibilità paesaggistica delle opere e del loro inserimento nel contesto urbano, naturale e paesaggistico.

**Art.10. Modifiche ed adeguamenti del RUEC**

- 10.1. L'emanazione di nuove norme derivanti da leggi statali e regionali in materia urbanistica ed edilizia che comportino modifiche e/o integrazioni del presente RUEC, si intenderanno recepite senza che venga definita una variante al regolamento stesso.

## TITOLO II PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

### Capo I: Terminologia

#### **Art.11. Centro abitato/edificato**

11.1. Il perimetro del centro abitato/edificato come definito dalle norme vigenti è quello che risulta delimitato nella tavola "V1 – Fasce di rispetto" del Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.), anche ai fini dell'applicazione delle norme previste nel Nuovo Codice della Strada.

#### **Art.12. Comparto edificatorio**

12.1. Il Comparto edificatorio è uno degli strumenti con il quale si attua la pianificazione urbanistica comunale. Esso è costituito da uno o più ambiti territoriali, edificati o non, ed è perimetrato nelle tavole del PUC. Esso è costituito da una o più aree di Trasformazione (AT), da una o più aree destinate a Standard (AS), da una o più aree destinate a viabilità (AV), da aree destinate ad Edilizia Res.le Pubblica (AT\_ERP) e a Insempiamenti Produttivi (AT\_PIP), che vengono sottoposte a normativa e gestione unitaria, da attuare con un PUA tale da consentire:

- la corretta trasformazione urbana del territorio;
- l'equilibrio tra i Diritti Edificatori (DEp) prodotti da tutti i suoli compresi nel Comparto e le quantità di edificato previsto dal PUC nelle AT attraverso gli indici urbanistici (QST);
- la cessione gratuita al Comune delle aree destinate a standard (AS) e delle aree destinate a viabilità (AV) dal PUC;
- la realizzazione e la cessione gratuita al Comune delle aree e delle opere di urbanizzazione previste nelle AT, secondo le previsioni del PUA.

12.2. Il Comparto si configura, dunque, come ambito territoriale sottoposto a unitaria e completa disciplina urbanistica ed edilizia. Esso può essere:

- continuo, quando le aree che lo compongono sono confinanti, senza soluzione di continuità;
- discontinuo, quando le aree che lo compongono, pur essendo soggette ad un'unica normativa, sono disgiunte.

#### **Art.13. Indice Urbanistico (IU)**

13.1. L'Indice Urbanistico "IU" è indicato con il rapporto mq. SLS/ mq. ST. Il prodotto dell'indice urbanistico per la Superficie Territoriale, definisce la massima quantità di Solaio lordo realizzabile.

#### **Art.14. Indice di Fabbricabilità (o edificabilità) territoriale (IFt)**

14.1. E' il rapporto tra il massimo volume edificabile, compreso quello preesistente, e la superficie territoriale.

#### **Art.15. Indice di Fabbricabilità (o edificabilità) fondiaria (IFf)**

15.1. E' il rapporto tra il massimo volume edificabile, compreso quello preesistente, e la superficie fondiaria.

#### **Art.16. Indice di permeabilità (Ip) territoriale**

16.1. E' il rapporto minimo tra la superficie permeabile e la superficie territoriale.

#### **Art.17. Indice delle Alberature (IA)**

17.1. E' il numero di alberi da mettere a dimora per ogni ettaro di superficie territoriale.

**Art.18. Superficie Territoriale (St)**

18.1. Si intende per Superficie Territoriale l'unità di suolo di riferimento. Essa è misurata in metri quadri e comprende le aree private, quelle pubbliche e di uso pubblico, con la sola esclusione della grande viabilità principale esistente e confermata nelle tavole del PUC.

**Art.19. Superficie Fondiaria (Sf)**

19.1. Si intende per Superficie Fondiaria "SF" la superficie del lotto per usi edificatori destinata a sedime del fabbricato e delle sue eventuali pertinenze comprensiva delle aree private di uso pubblico, con esclusione delle aree pubbliche anche pre-esistenti alle trasformazioni urbanistico-edilizie.

**Art.20. Superficie Lorda di Solaio (SLS) (eliminato - vedi art. 29 delle NTA)**

**Art.21. Superficie Permeabile (SP)**

21.1. E' la superficie non interessata da opere che ostacolano la permeabilità dell'acqua nel sottosuolo.

**Art.22. Superficie Utile (Su)**

22.1. La superficie utile è la superficie di pavimento misurata al netto di superfici accessorie, di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di scale interne al fabbricato, di logge e balconi.

**Art.22-bis. Superficie Accessoria (Sa)**

22-bis.01. La Superficie Accessoria (Sa) è la superficie degli spazi interni al fabbricato o alle unità immobiliari aventi carattere di servizio rispetto alle destinazioni d'uso; essa comprende:

- i porticati e le gallerie pedonali di uso pubblico;
- le scale condominiali ed i vani ascensori comuni di collegamento verticale, gli androni condominiali, gli spazi comuni di collegamento orizzontale come ballatoi o corridoi e i locali condominiali a piano terra vincolati ad uso comune;
- le logge di profondità non superiore a m. 2,50 nonché i balconi e le terrazze, e tutti gli oggetti aperti;
- i porticati di uso privato o condominiale senza tramezzature divisorie e di profondità non superiore a m. 2,00;
- le scale esterne aperte;
- le pensiline degli edifici a destinazione prevalentemente residenziale;
- le cantine di pertinenza poste al piano interrato o seminterrato ed i relativi corridoi di servizio;
- le superfici dei volumi tecnici;
- le superfici dei parcheggi privati interrati se asserviti a tale specifica ed esclusiva funzione;
- le superfici occupate da vasche e da impianti di depurazione delle acque o da impianti a cielo aperto;
- le superfici con pilotis di Hmax 2,50 ml.

**Art.22-ter. Superficie calpestabile**

22-ter.01. Si definisce Superficie calpestabile la somma delle superfici utili e delle superfici accessorie.

**Art.23. Superficie di vendita (Sv)**

23.1. La superficie di vendita di un esercizio commerciale è quella destinata alla vendita, compresa quella occupata dai banchi, scaffalature, e simili.

23.2. Dalla superficie di vendita è esclusa la superficie dei locali destinati a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.

- 23.3. La superficie di vendita degli esercizi commerciali che trattano esclusivamente merci ingombranti delle quali il venditore non è in grado di effettuare la consegna immediata, come auto, mobili ed elettrodomestici, legnami, materiali per l'edilizia è limitata alla dimensione massima degli esercizi di vicinato attribuendo la restante superficie a magazzino, deposito o superficie espositiva.

**Art.24. Sagoma planimetrica del fabbricato (o Superficie Coperta)**

- 24.1. La sagoma planimetrica di un fabbricato (o Superficie Coperta) è determinata dalla proiezione sul piano orizzontale dei fili esterni dei suoi elementi perimetrali, compresi gli aggetti chiusi e gli sbalzi, balconi, terrazze, sporti di gronda e simili se sorretti da elementi strutturali verticali o superiori a m.1,50 di sporto.

**Art.24-bis. Rapporto di Copertura (RC)**

- 24-bis.01. Il Rapporto di Copertura indica il rapporto tra la Superficie Coperta di un fabbricato e la Superficie fondiaria.

**Art.25. Sagoma planivolumetrica del fabbricato**

- 25.1. La sagoma planivolumetrica di un fabbricato è la figura solida definita dall'intersezione dei piani delle pareti e/o strutture esterne con i piani delle coperture e con il piano o piani di campagna, compresi i corpi aggettanti chiusi e gli sbalzi, balconi, terrazze, sporti di gronda e simili, se sorretti da elementi strutturali verticali o superiori a m.1,50 di sporto, ed esclusi i volumi tecnici.

**Art.25-bis. Area di sedime del fabbricato**

- 25-bis.01. L'area di sedime del fabbricato è la impronta a terra della figura solida definita dall'intersezione dei piani delle pareti e/o strutture esterne con i piani delle coperture e con il piano o piani di campagna, compresi i corpi aggettanti chiusi e gli sbalzi, balconi, terrazze, sporti di gronda e simili, se sorretti da elementi strutturali verticali o superiori a m.1,50 di sporto, compresi i volumi tecnici.

**Art.26. Volume del fabbricato**

- 26.1. Il Volume del fabbricato è costituito dal volume complessivo computato come somma dei prodotti delle superfici geometriche lorde di piano per le rispettive altezze, computate da piano di calpestio a piano di calpestio.
- 26.2. Per i solai sfalsati si procederà al computo solaio per solaio.
- 26.3. Non è computabile nel volume il piano sottotetto a falda o falde inclinate, con pendenza delle stesse non superiore al 30%, che abbia quota "zero" all'imposta. Laddove il sottotetto, seppure in quota parte, abbia i requisiti dimensionali di abitabilità di cui alla Legge Regione Campania n.15/2000, sarà considerato a tutti gli effetti volume e, pertanto, computato per intero. I solai di copertura terminanti con sovrastrutture relative a pavimenti galleggianti o destinate ad impianti tecnologici o a giardini pensili, dovranno essere computati nell'altezza fino alla quota della componente strutturale.
- 26.4. Il Volume complessivo di un edificio comprende anche le Superfici accessorie, ad eccezione di quelle escluse dal calcolo della SLS di cui all'art. 29.03 delle NTA.

**Art.27. Volumi tecnici**

- 27.1. Sono volumi tecnici quelli strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione e condizionamento, ecc.) che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche.
- 27.2. A puro titolo esemplificativo, sono considerati volumi tecnici quelli strettamente necessari a contenere i serbatoi idrici, l'extracorsa degli elevatori, i vasi di espansione dell'impianto di termosifone, le canne fumarie e di ventilazione, il vano scala al di sopra della linea di gronda, i sottotetti non accessibili asserviti

alla costruzione quale spazio vuoto utile all'isolamento termico ecc. Non sono considerati volumi tecnici gli stenditoi - ancorché aperti su tutti i lati - le soffitte, i locali di sgombero e simili.

- 27.3. La sistemazione dei volumi tecnici non deve, in ogni caso, arrecare pregiudizio all'insieme architettonico dell'edificio. I relativi progetti devono essere corredati dalla relazione tecnica e dagli elaborati grafici con la sistemazione degli impianti.
- 27.4. Non è consentito il cambio di destinazione d'uso dei locali tecnici.
- 27.5. I locali tecnici realizzati sulla copertura dei fabbricati, ad esclusione dei torrioni e degli extracorsa degli ascensori, devono avere altezza netta inferiore a 2,10 m.
- 27.6. I locali tecnici realizzati su logge e balconi non potranno avere superficie maggiore di 1,50 mq e non possono essere accessibili dall'interno delle unità immobiliari.

#### **Art.28. Opere di urbanizzazione primaria (URB1)**

- 28.1. Sono opere di urbanizzazione primaria (URB/1):
- 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.

#### **Art.29. Opere di urbanizzazione secondaria (URB/2)**

- 29.1. Sono opere di urbanizzazione secondaria (URB/1):
- 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.

#### **Art.30. Standard urbanistici**

- Standard generali.  
La dotazione minima, proporzionata al numero degli abitanti, di spazi da destinare a parchi territoriali, strutture ospedaliere e scuole superiori è di mq 17,50/ab.
- Standard residenziali locali.  
La dotazione minima, proporzionata al numero degli abitanti, di aree ed attrezzature pubbliche per verde, parcheggi, scuole, strutture sanitarie,

- ecc. è di mq 20/ab.
- Standard per attività industriali-artigianali.  
Nei nuovi insediamenti di carattere industriale o ad essi assimilabili compresi nelle zone D) la superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie) non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti
- Standard per attività terziarie, commerciali e turistico-ricettive.  
Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi. Tale quantità, per le zone omogenee A e B può essere ridotta alla metà, purché siano previste adeguate attrezzature integrative.
- Standard per le zone E.  
La quantità minima di standard, proporzionata al numero di abitanti, è stabilita in 6 mq./ab. da riservare complessivamente per attrezzature per l'istruzione e di interesse comune.

### **Art.31. Carico Urbanistico (CU)**

- 31.1. Si definisce carico urbanistico (CU) il fabbisogno di strutture ed opere collettive (standard) indotto dall'insediamento primario. Esso è fissato, quale valore minimo, dal precedente art. 30 sulla base delle categorie funzionali degli immobili, fatti salvi valori maggiori stabiliti da specifiche norme nazionali e regionali.
- 31.2. Si determina incremento del carico urbanistico nei seguenti casi:
- incremento della SLS e/o della volumetria residenziali;
  - modifica della destinazione d'uso in altra con CU maggiore.
- 31.3. La determinazione del quantitativo del fabbisogno di aree standard indotto dalla realizzazione di nuove residenze ovvero dal loro ampliamento, andrà effettuata sulla scorta dell'incremento di SLS residenziale prodotto. Come riportato al par. 2.2 dell'elaborato R1 del PUC, si stabilisce in 32,60 mq di SLS l'insediamento di un nuovo abitante a cui corrisponde, ai sensi della LR 13/82, un fabbisogno di aree standard (CU) pari a 20 mq.

### **Art.31-bis. Dotazioni Territoriali**

- 31-bis.01. Si definiscono Dotazioni Territoriali le Infrastrutture, i servizi, le attrezzature, gli spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socioeconomica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.

### **Art.32. Lotto edificabile**

- 32.1. 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.

### **Art.33. Lotto edificato**

- 33.1. 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.

### **Art.34. Lotto minimo**

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

### **Art.35. Allineamento**

- 35.1. 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.36. Parti accessorie**

- 36.1. Sono parti accessorie i manufatti edilizi, diversi dalle pertinenze, fisicamente separati dall'immobile principale. Le parti accessorie, funzionalmente congiunte con l'immobile principale, formando con esso un insieme organico, costituiscono parte integrante del tutto e la realizzazione di nuove parti accessorie determina la trasformazione dell'immobile, con incrementi di superfici e di volumi.

**Art.37. Pertinenze**

- 37.1. Sono pertinenze, ai sensi dell'art. 817 del Codice Civile, le cose destinate in modo durevole a servizio od ornamento di un'altra cosa. Sono quindi pertinenze i manufatti edilizi che, pur conservando la propria natura e individualità fisica, sono assoggettati in modo durevole al servizio o all'ornamento di un altro immobile, cosiddetto principale per rendere possibile una sua migliore utilizzazione.
- 37.2. Possono costituire pertinenze: i magazzini per gli attrezzi, i ripostigli, i garage, i box, gli spazi a parcheggio, ecc.

**Art.38. Unità Immobiliare**

- 38.1. E' la minima entità immobiliare censita o censibile dal catasto, capace di assolvere autonomamente alle funzioni cui è destinata.

**Art.39. Manufatto Edilizio**

- 39.1. E' qualsiasi immobile risultante dall'attività realizzativa umana, artificialmente unito ad altri immobili, e in particolare al suolo, anche se a scopo transitorio.

**Art.40. Unità Edilizia**

- 40.1. E' qualsiasi manufatto edilizio coperto, isolato da strade e/o da altri spazi scoperti, ovvero separato da altri manufatti edilizi mediante elementi verticali che si elevano dalle fondamenta alla copertura, e che dispone di uno o più accessi liberi sulle strade o su altri spazi scoperti.

**Art.41. Isolato**

- 41.1. Si intende un complesso di edifici circondato da strade.

**Art.42. Edificio Esistente**

- 42.1. Per edificio esistente si intende quello legittimamente realizzato entro la data di entrata in vigore delle presenti norme e per il quale sia stata comunicata la fine lavori.

**Art.43. Edificio Condonato**

- 43.1. Gli edifici che abbiano conseguito la concessione in sanatoria ai sensi delle varie leggi sul condono edilizio sono assimilati all'edificato legittimamente esistente; essi, pertanto, possono essere oggetto degli interventi di cui alle categorie fissate, per ogni zona omogenea, dalle presenti norme.

**Art.44. Edificio Residenziale**

- 44.1. Si definisce edificio residenziale qualsiasi edificio la cui configurazione fisica, intesa come l'insieme delle caratteristiche strutturali e distributive, realizzi un complesso di spazi costruiti, idoneo al prevalente uso abitativo, anche quando parti dello stesso possano essere utilizzate efficientemente per talune utilizzazioni non abitative.

**Art.45. Edificio Specialistico**

- 45.1. Si definisce edificio specialistico qualsiasi edificio la cui configurazione fisica, intesa come l'insieme delle caratteristiche strutturali e distributive, realizzi un complesso di spazi costruiti rispondente alle esigenze di un efficiente esercizio di specifiche utilizzazioni non abitative.

**Art.46. Sottotetto**

- 46.1. Si definisce sottotetto il volume sovrastante l'ultimo livello dell'edificio, o di sue parti, compreso nella sagoma di copertura se non valutabile come volume tecnico ai sensi dell'art.27 del presente RUEC.

## Capo II: Definizioni particolari

**Art.47. Elementi delle costruzioni e dello spazio urbano**

- 47.1. *Terrazzo di copertura.* Si definisce terrazzo di copertura l'ultimo solaio o gli ultimi solai utilizzabili scoperti, posti a copertura dei piani in elevazione dei fabbricati, delimitati lungo il perimetro da ringhiere o parapetti.
- 47.2. *Lastrico solare.* Si definisce lastrico solare il solaio o i solai, accessibili ma non utilizzabili, posti a copertura dei piani in elevazione dei fabbricati, delimitati o meno lungo il perimetro da ringhiere o parapetti.
- 47.3. *Terrazza a livello.* Si definisce terrazza a livello un elemento edilizio scoperto o parzialmente scoperto, praticabile, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da una unità immobiliare.
- 47.4. *Balcone.* Si definisce balcone una superficie praticabile in aggetto rispetto alla parete di un edificio, accessibile da unità immobiliare, delimitato da parapetto e sostenuto da mensole o a sbalzo, aperto almeno su due lati.
- 47.5. *Loggia.* Si definisce loggia una superficie coperta praticabile, complanare all'unità immobiliare di cui costituisce pertinenza e da cui è direttamente accessibile, compresa nella sagoma dell'edificio, che si apre direttamente all'esterno su almeno un lato, munita di parapetto o ringhiera.
- 47.6. *Porticato.* Si definisce porticato uno spazio coperto posto a piano terra con funzione di passaggio delimitato da pilastri o colonne e che ha almeno un lato aperto sull'esterno.
- 47.7. *Loggiato.* Si definisce loggiato uno spazio, comune/condominiale o privato, con funzione panoramica o di passaggio posto a qualsiasi livello di un fabbricato escluso il piano terra e quello di copertura, con almeno un lato aperto sull'esterno, delimitato da pilastri o colonne.  
Il loggiato privato è una superficie coperta praticabile, complanare all'unità immobiliare di cui costituisce pertinenza e da cui è direttamente accessibile, sempre compresa nella sagoma dell'edificio, che si apre direttamente all'esterno su almeno un lato, munita di parapetto o ringhiera.
- 47.8. *Pilotis.* Si definisce pilotis quel piano del fabbricato, generalmente coincidente con il piano terra, totalmente aperto e caratterizzato da pilastri/setti che sostengono la costruzione.
- 47.9. *Pergolato.* Serie di pergole ovvero intreccio di sostegni formati da intelaiature o graticciati realizzati con strutture leggere (legno o metallo) totalmente amovibili, per il sostegno di piante, realizzato su terrazzi e/o in giardini e cortili di pertinenza di unità immobiliari e/o edifici.
- 47.10. *Veranda.* Si definisce veranda una loggia o loggiato privato, o un balcone, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.
- 47.11. *Ballatoio.* Si definisce ballatoio un elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto, con funzione di percorso condominiale/comune; esso può anche essere sostenuto da elementi verticali.

- 47.12. *Tettoia*. Si definisce tettoia una copertura posta a piano terra a protezione dello spazio sottostante, sorretta da elementi verticali ed aperta almeno su tre lati, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.
- 47.13. *Pensilina*. Si definisce pensilina una copertura che aggetta a sbalzo dal fronte del fabbricato, o da altro elemento dello stesso, o sorretta da mensole, priva di montanti verticali di sostegno, posta a protezione dello spazio sottostante.
- 47.14. *Galleria*. Si definisce galleria un ambiente coperto, con funzioni di comunicazione o di passaggio, aperto alle estremità.
- 47.15. *Androne*. Si definisce androne un ambiente con funzione di distribuzione, posto al pianterreno di un edificio, che collega l'ingresso con altri spazi del fabbricato.
- 47.16. *Pergotenda - Pergola bioclimatica*. Si definisce pergotenda un manufatto, di dimensioni modeste e ridotte, privo di autonomia funzionale rispetto all'immobile di cui è pertinenza, tale da considerarsi quale elemento di arredo esterno diretto, precipuamente, a soddisfare esigenze che risultino funzionali a una migliore vivibilità degli spazi esterni di un'unità già esistente, tipo terrazzi e/o giardini, poiché essenzialmente finalizzato ad attuare una protezione dal sole e dagli agenti atmosferici. La pergotenda è un'opera costituita non dalla struttura in sé, ma dalla tenda in tessuto, anche plastificato, quale elemento di protezione dal sole o dagli agenti atmosferici, con la conseguenza che la struttura deve qualificarsi in termini di mero elemento accessorio, necessario al sostegno e all'estensione della tenda. In altri termini, il sostegno della tenda deve consistere in elementi leggeri di sezione esigua, non fisicamente ancorata al suolo. La pergotenda è un manufatto completamente retrattile, ovvero "impacchettabile", aperto sui lati, così da escludere la realizzazione di nuovo volume. La *Pergola bioclimatica* si differenzia dalla pergotenda solo per l'elemento di copertura caratterizzato da lamelle frangisole orientabili.
- 47.17. I precedenti elementi delle costruzioni possono coesistere tra di loro, fermo restando le caratteristiche specifiche di ogni elemento e salvo quanto disposto dagli articoli successivi.
- 47.18. *Chiosco*. Si definisce chiosco un piccolo padiglione indipendente, con funzioni particolari, avente il perimetro aperto o delimitato da partizioni leggere.
- 47.19. *Gazebo*. Si definisce gazebo un manufatto da giardino o da terrazzo, aperto su tutti i lati, con funzione di arredo e di migliore fruizione dello spazio.
- 47.20. *Superfetazione edilizia*. Si definisce superfetazione edilizia quella parte aggiunta a un edificio, dopo la sua ultimazione, il cui carattere anomalo sia tale da compromettere la tipologia o l'aspetto dell'edificio stesso o anche dell'ambiente circostante. Per analogia, rientrano fra le superfetazioni edilizie tutte le costruzioni improprie, precarie ed accessorie, anche se disgiunte dall'edificio principale, il cui carattere comprometta il decoro dell'ambiente. Gli interventi edilizi, in conformità al presente R.U.E.C., devono tendere alla eliminazione delle superfetazioni edilizie, oppure alla loro riqualificazione.
- 47.21. *Soppalco*. Si intende una partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso, finalizzata alla utilizzazione su quote diverse di un ambiente che, pur restando unico ed aperto, presenta un'altezza tale da consentire la parziale suddivisione orizzontale.

### CAPO III: Altezze e Distanze

#### **Art.48. Piani entro e fuori terra (NP)**

- 48.1. E' il numero dei piani entro e fuori terra del fabbricato, comunque utilizzabili.
- 48.2. I piani seminterrati verranno calcolati come piani interi se fuoriuscenti dal marciapiede o dal terreno circostante per oltre ml 1,50, compreso lo spessore del solaio.
- 48.3. I PUA stabiliscono il numero massimo dei piani entro e fuori terra dei fabbricati.

#### **Art.49. Altezza di piano**

- 49.1. L'altezza di piano è la misura della distanza tra pavimento e pavimento tra i piani

di un edificio.

- 49.2. Nel caso di soffitti inclinati o curvi, l'altezza è convenzionalmente intesa come altezza media.

**Art.50. Altezza del fabbricato (H)**

- 50.1. L'altezza di un fabbricato è la altezza del fronte più alto del fabbricato, espressa in metri. Essa si misura per i vari fronti dalla quota del marciapiede o del terreno circostante come derivante dalla sistemazione dello stesso, fino alla quota del solaio di copertura considerata per il calcolo volumetrico. Non sono ammessi riporti di terreno rispetto alle quote originarie, se non previsti dal progetto assentito.
- 50.2. Nel caso di coperture a tetto inclinato, la misurazione terminale deve avvenire fino alla quota di imposta del solaio inclinato. Sono esclusi dal calcolo dell'altezza i volumi tecnici, le canne fumarie e le ciminiere, i tralicci per le antenne e per le linee elettriche. I piani seminterrati sono comunque computati nel calcolo dell'altezza per la parte emergente dal terreno.
- 50.3. *(eliminato)*
- 50.4. Nel caso di fabbricato addossato ad un terrapieno, l'altezza del fabbricato è calcolata con riferimento alla strada o terreno posto a quota inferiore; nel caso in cui la parte di fabbricato posto a quanto inferiore sia costituito da superfici non valutabili come Superfici Lorde di Solaio, detta parte di fabbricato non viene computata nella altezza del fronte.
- 50.5. L'altezza massima (Hmax) di un fabbricato è quella corrispondente al fronte più alto.
- 50.6. Nel caso di edifici contigui, l'altezza va verificata per ogni singolo edificio. Nel caso di edifici a gradoni, l'altezza va verificata per ciascun corpo di fabbricato.

**Art.51. Altezza di ciascun fronte di fabbricato (Hf)**

- 51.1. L'altezza di ciascun fronte del fabbricato si misura dalla quota del marciapiede o del terreno circostante come derivante dalla sistemazione dello stesso, fino alla quota del solaio di copertura considerata per il calcolo volumetrico.
- 51.2. Nel caso di terreno in pendenza, l'altezza viene misurata dalla quota di spiccatto che rappresenta la media aritmetica tra la quota più alta e la quota più bassa in corrispondenza della parete considerata per misura dell'altezza.

**Art.52. Limiti di altezza degli edifici**

- 52.1. Nelle zone omogenee B:
- nei casi di interventi di ristrutturazione edilizia, se per effetto della diversa distribuzione del volume si determini un incremento dell'altezza del fabbricato, la nuova altezza non potrà superare l'altezza degli edifici circostanti, non necessariamente confinanti, che insistono nell'intorno dell'immobile oggetto di intervento. A tal fine, per determinare l'altezza massima dell'edificio da ristrutturare deve essere presa, come parametro di riferimento, l'altezza dell'immobile che dista, in linea d'aria, fino a 200 m;
  - nei casi di nuove costruzioni l'altezza dei fabbricati è stabilita dai PUA;
  - nei casi di interventi di demolizione e ricostruzione di edifici che ricadono in prossimità di Aree di Trasformazione, al fine di evitare la discontinuità nel disegno urbano e salvaguardare le nuove cortine edilizie, l'altezza dei nuovi edifici non può superare l'altezza degli edifici previsti in tali Aree;
  - per gli edifici pubblici esistenti, classificati standard, nei casi di ristrutturazione edilizia o di ampliamento, la nuova altezza è fissata nel relativo planovolumetrico o nel progetto di opera pubblica.
- 52.2. Nelle zone omogenee C e D l'altezza dei nuovi fabbricati è stabilita dai PUA.
- 52.3. Nella zona omogenea E:
- nei casi di interventi di ristrutturazione edilizia, se per effetto della diversa distribuzione del volume nell'ambito della sagoma planimetrica esistente si determini un incremento dell'altezza del fabbricato, la nuova altezza non potrà superare l'altezza degli edifici circostanti laddove l'immobile è inserito

- in un isolato, ovvero, se trattasi di edificio isolato, quella di mt. 7,50, fissata per le nuove costruzioni agricole;
  - nel caso di nuove costruzioni agricole il limite di altezza è fissato in mt. 7,50;
  - per le nuove costruzioni a diversa destinazione l'altezza dei fabbricati è fissata dal PUA.
- 52.4. Nelle zone omogenee F:
- per l'edificato esistente, non compreso nelle aree sottoposte a PUA, valgono le norme fissate dal comma 52.01 nei casi di ristrutturazione edilizia;
  - per le nuove costruzioni l'altezza dei fabbricati è fissata dal PUA o dal planovolumetrico;
  - per gli edifici pubblici esistenti, classificati standard, nei casi di ristrutturazione edilizia o di ampliamento, la nuova altezza è fissata nel relativo planivolumetrico o nel progetto di opera pubblica.

### **Art.53. Distanze**

- 53.1. La distanza tra fabbricati ( $D_f$ ) è quella che intercorre tra ogni punto delle loro sagome planovolumetriche misurata radialmente con archi di cerchio.
- 53.2. La distanza dai confini ( $D_c$ ) è quella che intercorre tra la sagoma planovolumetrica del fabbricato ed il confine di proprietà misurata radialmente con archi di cerchio.
- 53.3. Le distanze dai confini e dai fabbricati delle sagome planovolumetriche sono definite agli artt. seguenti; per gli elementi delle costruzioni non rientranti nella sagoma planovolumetrica di un fabbricato si applicano le norme del Codice Civile.

### **Art.54. Misura della Distanza**

- 54.1. La distanza di un edificio da un altro edificio o dal confine si misura facendo riferimento a ciascun fronte dell'edificio stesso, finestrato o non, con i criteri di cui ai precedenti articoli.
- 54.2. Per le misure delle distanze di cui al comma precedente debbono essere rispettati i valori minimi di cui agli articoli seguenti, salvo diversa esplicita indicazione degli strumenti urbanistici vigenti.

### **Art.55. Distanza del fabbricato dal confine di proprietà**

- 55.1. Nelle zone omogenee A e B:
- nei casi di interventi di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione totale e ricostruzione del fabbricato, la distanza di questo dal confine di proprietà è quella preesistente o quella maggiore derivante dalla diversa redistribuzione dei volumi nell'ambito della sagoma esistente.
  - nei casi di Rigenerazione urbana, la distanza dei fabbricati dal confine di proprietà è quella preesistente o, nei casi di diversa redistribuzione dei volumi che comporti modifica della sagoma esistente, la stessa non può essere inferiore a m 5.
- 55.2. Nelle zone omogenee C e D:
- la distanza minima dai confini dei nuovi fabbricati è fissata in mt.5.
- 55.3. Nella zona omogenea E:
- nei casi di interventi di ristrutturazione edilizia anche con demolizione totale e ricostruzione del fabbricato, la distanza di questo dal confine di proprietà è fissata in 10 m, fatte salve le distanze legittimamente preesistenti;
  - nel caso di nuove costruzioni agricole la distanza minima di queste dai confini di proprietà è fissata dagli art. 119 e 120 delle NTA;
  - nel caso di nuove costruzioni a diversa destinazione, la distanza minima di queste dai confini è fissata dal PUA e non può essere inferiore a m 10;
- 55.4. Nella zona omogenea F:
- per l'edificato esistente, non compreso nelle aree sottoposte a PUA, valgono le norme fissate dal comma 55.01 nei casi di ristrutturazione

- edilizia;
  - per le nuove costruzioni la distanza minima dai confini è fissata in mt. 10.
- 55.5. Per gli edifici pubblici classificati standard le distanze dai confini sono quelle fissate nei relativi planivolumetrici o nei progetti di opera pubblica.
- 55.6. E' consentito costruire a distanza dai confini inferiori a quelle indicate ai commi precedenti, ma pur sempre nel rispetto delle distanze tra edifici, e solo in casi straordinari da documentare, in base ad un accordo, nelle forme di legge, con la proprietà confinante, registrato, trascritto nei registri immobiliari. Qualora una delle proprietà confinanti sia demaniale, la costruzione a minor distanza dai confini è consentita in base ad una concessione amministrativa, emanata dall'Ente proprietario, con le modalità e nei limiti previsti dalla stessa.

**Art.56. Distanza tra fabbricati**

- 56.1. Nelle zone omogenee A e B:
- nei casi di interventi di ristrutturazione edilizia in zona omogenea A, anche con demolizione totale e ricostruzione del fabbricato, la distanza di questo da altri edifici è quella preesistente o quella maggiore derivante dalla diversa redistribuzione dei volumi nell'ambito della sagoma preesistente;
  - nei casi di interventi di ristrutturazione edilizia in zona omogenea B, anche con demolizione totale e ricostruzione del fabbricato, la distanza di questo da altri edifici è fissata in 10 m tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, fatte salve le distanze legittimamente preesistenti;
  - nel caso che, per effetto della diversa redistribuzione dei volumi, l'altezza del fabbricato preesistente si incrementi, dovrà essere assicurata la distanza minima di 10 m, tra le pareti finestrate dei fabbricati antistanti e la parte di fabbricato costituente la maggiore altezza;
  - nel caso di nuove costruzioni, la distanza minima di queste da altri edifici è fissata dal PUA e non può essere inferiore a 10 m.
- 56.2. Nelle zone omogenee C e D:
- la distanza minima tra i nuovi fabbricati è fissata in ml. 10;
  - nel caso che le pareti finestrate di edifici antistanti si fronteggino per uno sviluppo altimetrico superiore a ml. 12, la distanza minima è pari all'altezza del fabbricato più alto.
- 56.3. Nella zona omogenea E:
- nei casi di interventi di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione totale e ricostruzione del fabbricato, la distanza di questo da altri fabbricati è fissata in 10 m fatte salve le distanze legittimamente preesistenti;
  - nel caso che, per effetto della diversa redistribuzione dei volumi, l'altezza del fabbricato preesistente si incrementi, dovrà essere assicurata la distanza minima di 10 m tra la parte di fabbricato costituente la maggiore altezza e i fabbricati vicini;
  - nel caso di nuove costruzioni agricole la distanza minima di queste dagli annessi rurali è fissata in 20 m;
  - nel caso di nuove costruzioni a diversa destinazione, la distanza minima di queste da altri fabbricati è fissata dal PUA e non può essere inferiore a 10 m;
- 56.4. Nella zona omogenea F:
- per l'edificio esistente, non compreso nelle aree sottoposte a PUA, valgono le norme fissate dal comma 56.01 nei casi di ristrutturazione edilizia;
  - per le nuove costruzioni la distanza minima tra fabbricati è fissata in mt. 10.
- 56.5. Per le nuove costruzioni disciplinate da PUA, possono essere stabiliti limiti di distanza diversi da quelli del presente articolo, fermo restando la distanza minima di ml. 10 tra pareti finestrate.
- 56.6. La costruzione in aderenza tra due fabbricati è consentita nelle varie zone omogenee in presenza di costruzioni preesistenti poste sul confine.
- 56.7. In tutte le zone, in ogni caso di intervento che preveda la demolizione e ricostruzione di edifici, gli incentivi volumetrici eventualmente riconosciuti per l'intervento possono essere realizzati anche con ampliamenti fuori sagoma e

con il superamento dell'altezza massima dell'edificio demolito, sempre nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti.

**Art.57. Riduzione delle Distanze**

57.1. Le norme sulle distanze minime dai confini e da altri fabbricati, fatto salvo quanto prescritto dal Codice Civile per casi specifici, non si applicano per i seguenti manufatti e impianti:

- cabine elettriche;
- impianti tecnologici;
- autorimesse o box interrati;
- manufatti di pubblica utilità complementari al sistema della mobilità e dei percorsi;
- strutture con funzione segnaletica e informativa, per la sicurezza pubblica;
- manufatti per la gestione dei pubblici servizi;
- vani ascensore, cavedi tecnologici, canne fumarie e di ventilazione, e simili;
- manufatti o impianti derivanti da adeguamenti tecnicamente indispensabili per il raggiungimento di prestazioni richieste da norme di legge;
- manufatti o impianti derivanti da adeguamenti tecnicamente indispensabili per la conformità di edifici esistenti alle norme di sicurezza e di prevenzione incendi, di riduzione dei rischi ambientali, nonché di abbattimento delle barriere architettoniche;
- volumi tecnici contenenti esclusivamente apparecchiature ed impianti tecnologici, in generale;
- costruzioni temporanee;
- portici (comprese le pensiline con piedritti), solo al piano terra, sia pubblici che gravati da servitù permanente di pubblico passaggio;
- manufatti pubblici di arredo urbano;
- manufatti indispensabili ai fini della protezione civile.

**Art.58. Distanza del fabbricato dalla strada**

58.1. Per distanza di un edificio dalla strada esistente s'intende la lunghezza del segmento minimo congiungente l'elemento più vicino della sagoma planivolumetrica e la linea che delimita il confine tra la proprietà privata ed il ciglio stradale.

**Art.59. Distanza del fabbricato dalla strada fuori dal centro abitato**

59.1. Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'articolo 4 del Codice della strada, le distanze dei fabbricati e delle relative recinzioni dalle strade esistenti devono rispettare le norme fissate dal vigente P.G.T.U.

59.2. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che non comportino variazioni della sagoma planivolumetrica sono ammesse le distanze preesistenti.

**Art.60. Distanza del fabbricato dalle strade all'interno del centro abitato**

60.1. All'interno dei centri abitati, come delimitati ai sensi dell'articolo 4 del Codice della strada, la distanza dalle strade esistenti dei nuovi fabbricati, compresi nelle Aree di Trasformazione del PUC, non può essere inferiore a ml. 4 (misura comprensiva dei marciapiedi), salvo distanze superiori fissate nei relativi PUA e fermo restante il rispetto delle vigenti norme sismiche in materia.

60.2. Per comprovate ragioni di ordine tecnico, i PUA relativi ad immobili compresi in ambiti di Ristrutturazione Urbanistica (RU) possono prevedere distanze inferiori a quella fissata nel precedente comma, fermo restante, comunque, il rispetto delle vigenti norme sismiche e quelle dettate dal Codice della Strada.

60.3. *(eliminato)*

**Art.61. Distanza del fabbricato dalla ferrovia**

61.1. Per distanza di un edificio dalla ferrovia s'intende la lunghezza del segmento minimo congiungente l'elemento più vicino della sagoma e il primo ferro del

- binario.
- 61.2. Per interventi di ristrutturazione urbanistica e per interventi di nuova costruzione dovrà essere garantita una fascia di rispetto avente una profondità minima di ml 30 per le ferrovie di competenza statale e di ml 20 per le restanti ferrovie, misurata dal primo ferro del binario.
- 61.3. Eventuali deroghe alle distanze dal primo ferro del binario di cui sopra all'interno del territorio urbanizzato sono ammesse, previo nulla osta dell'ente preposto.

## TITOLO III DESTINAZIONI D'USO E CATEGORIE DI INTERVENTO

### Capo I: Destinazioni funzionali e Mutamento d'uso

#### Art.62. Destinazioni funzionali

- 62.1. Il presente Capo definisce, raggruppandole omogeneamente, le destinazioni d'uso, esistenti e di progetto, per l'intero territorio comunale. A queste definizioni si farà riferimento, negli articoli successivi, al fine di disciplinare i mutamenti di destinazione d'uso, le destinazioni ammissibili nelle varie zone omogenee e nelle Aree di Trasformazione, ecc.
- 62.2. Le attività esistenti o insediabili sull'intero territorio comunale debbono essere ascritte, direttamente o per analogia, all'elenco di seguito riportato che raggruppa le destinazioni d'uso in categorie funzionali, definisce le categorie catastali e i corrispondenti usi come definiti nelle N.T.A. del PUC. In tali destinazioni funzionali sono compresi tutti gli spazi accessori e di servizio necessari allo svolgimento dell'attività principale nonché gli spazi per lo svolgimento di attività ad essa collegate e/o correlate.

CATEGORIE FUNZIONALI	CAT. CATASTALE	DESCRIZIONE	DESTINAZIONE D'USO PUC
RESIDENZIALE	A/1	ABITAZIONE SIGNORILE	DA
	A/2	ABITAZIONE CIVILE	DA
	A/3	ABITAZIONE ECONOMICA	DA
	A/4	ABITAZIONE POPOLARE	DA
	A/5	ABITAZIONE ULTRAPOPOLARE	DA
	A/6	ABITAZIONE RURALE	DAG/1
	A/7	ABITAZIONI IN VILLINI	DA
	A/8	ABITAZIONI IN VILLE	DA
	A/10	UFFICI E STUDI PRIVATI *	DT/2
	A/11	ABITAZIONI TIPICHE DEI LUOGHI	DA
	B/1	COLLEGI, CONVITTI EDUCANDATI RICOVERI, ORFANOTROFI, OSPIZI CONVENTI, SEMINARI	DT/3
DIREZIONALE	A/10	UFFICI E STUDI PRIVATI **	DT/4
	B/4	UFFICI PUBBLICI	DT/2 DT/4
	B/5	SCUOLE E LABORATORI SCIENTIFICI	DT/1 DT/4
	B/6	BIBLIOTECHE, MUSEI, GALLERIE, ACCADEMIE, CIRCOLI RICREATIVI E CULTURALI SENZA FINE DI LUCRO, CHE NON HANNO SEDE IN EDIFICI DELLA CATEGORIA A/9	DT/1 DT/12
	D/4	CASE DI CURA E OSPEDALI (CON FINE DI LUCRO)	DT/2
	D/5	ISTITUTI DI CREDITO, CAMBIO E ASSICURAZIONE (CON FINE DI LUCRO)	DT/4
	D/11	SCUOLE E LABORATORI SCIENTIFICI	DT/1 DT/3 DT/4
TERZIARIO-COMMERCIALE	C/1	NEGOZI E BOTTEGHE	DT/5 DT/9 DP/1
	C/4	FABBRICATI E LOCALI PER ATTIVITÀ SPORTIVE (SENZA FINE DI LUCRO)	DT/1
	C/6	AUTOSILOI, AUTORIMESSE (NON PERTINENZIALI), PARCHEGGI APERTI AL PUBBLICO	DT/10
	D/4	CASE DI CURA E OSPEDALI CON FINE DI LUCRO	DT/2
	D/3	TEATRI, CINEMATOGRAFI, SALE PER CONCERTI E SPETTACOLI E SIMILI (ARENE, PARCHI-GIOCHI)	DT/1 DT/12 DTR/6
	D/6	FABBRICATI, LOCALI ED AREE ATTREZZATE PER ESERCIZIO SPORTIVI CON FINE DI LUCRO	DT/1 DT/12
	D/8	FABBRICATI COSTRUITI O ADATTATI PER LE SPECIALI ESIGENZE DI UN'ATTIVITÀ COMMERCIALE E NON SUSCETTIBILI DI DESTINAZIONE DIVERSA SENZA RADICALI TRASFORMAZIONI (DEPOSITI, MAGAZZINI SOTTERRANEI, ECC)	DT/6 DT/7 DT/8 DT/12

CATEGORIE FUNZIONALI	CAT. CATASTALE	DESCRIZIONE	DESTINAZIONE D'USO PUC
	E/4	STAZIONI DI SERVIZIO E DI DISTRIBUZIONE CARBURANTE	DT/11
INDUSTRIALE ARTIGIANALE	C/3	LABORATORI PER ARTI E MESTIERI	DP/1 DP/2
	D/1	OPIFICI	DP/3
	D/7	FABBRICATI COSTRUITI O ADATTATI PER LE SPECIALI ESIGENZE DI UN'ATTIVITÀ INDUSTRIALE E NON SUSCETTIBILI DI DESTINAZIONE DIVERSA SENZA RADICALI TRASFORMAZIONI	DP/3
	D/10	FABBRICATI PER FUNZIONI CONNESSE ALLE ATTIVITÀ AGRICOLE ***	DP/1
TURISTICO RICETTIVA	D/2	ALBERGHI, PENSIONI E RESIDENCES	DTR/1 DTR/2
		CAMPEGGI E VILLAGGI TURISTICI	DTR/4
	D/8	CENTRI CONGRESSUALI	DTR/3
	C/5	STABILIMENTI BALNEARI E DI ACQUE CURATIVE SENZA FINE DI LUCRO	DTR/5
	A/6	ABITAZIONE – TURISTICO RURALE	DAG/5
AGRICOLA	C/6	STALLE, SCUDERIE E SIMILI	DAG/6
	D/10	FABBRICATI PER FUNZIONI CONNESSE ALLE ATTIVITÀ AGRICOLE (ANNESSI RURALI)	DAG/2 DAG/3 DAG/4

- 62.3. \* in fabbricati a prevalente destinazione residenziale.
- 62.4. \*\* uffici e studi privati di grande dimensione e/o edifici monofunzionali.
- 62.5. \*\*\* relativamente alle sole attività esistenti nei locali a PT o PS dei fabbricati in Z.O. B al margine del perimetro urbano.
- 62.6. I locali non pertinenziali classificati nella categoria catastale "C2: Depositi e magazzini" non hanno, a rigore, alcun "carico insediativo", e cioè non determinano alcun fabbisogno di correlati standard urbanistici (carico urbanistico indotto). Essi quindi non sono inseriti in alcuna delle "categorie funzionali" previste dal vigente RUEC. Conseguentemente, in caso di diverso utilizzo di tali locali (con o senza opere edilizie) tale da fare inquadrare detti locali in una delle categorie funzionali previste dal RUEC, il predetto diverso utilizzo determina "mutamento di destinazione d'uso" e quindi indice standard urbanistici correlati. Gli standard correlati dovranno quindi essere totalmente determinati ex novo, in relazione alla categoria funzionale di nuova classificazione dei locali.
- 62.7. La destinazione d'uso di un fabbricato o di una unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile.

## Capo II: Usi consentiti nelle Zone omogenee del PUC

### Art.63. Usi consentiti nella zona A

- 63.1. Nella zona "A" sono consentite le seguenti destinazioni funzionali:
- Destinazioni Abitative: DA;
  - Destinazioni Terziarie: DT/1, DT/2, DT/3, DT/4, DT/5, DT/6 (nel rispetto delle norme di settore), DT/9, DT/10;
  - Destinazioni Produttive: DP/1; DP/2;
  - Destinazioni Turistico Ricettive: DTR/1, DTR/2 (a eccezione di motel e residence), DTR/3;
  - Infrastrutture e Servizi: URB/1 e URB/2.
- 63.2. L'uso abitativo dei piani terreni è sempre vietato per i locali prospettanti su spazi pubblici, di uso pubblico o condominiali.
- 63.3. I piani seminterrati possono essere adibiti, nel rispetto delle norme igienico sanitarie e di accessibilità, a tutte le destinazioni funzionali previste nella

presente zona, con esclusione dell'uso abitativo (DA) e turistico ricettivo (DTR/1, DTR/3).

- 63.4. E' sempre consentita, inoltre, senza limitazioni che non riguardino esigenze di tutela dei beni culturali, la destinazione dei fabbricati ad attività di tipo ricettivo e/o alberghiero.

**Art.64. Usi consentiti nella zona B**

- 64.1. Nella zona "B" sono consentite le seguenti destinazioni funzionali:
- Destinazioni Abitative: DA;
  - Destinazioni Terziarie: DT/1, DT/2, DT/3, DT/4, DT/5, DT/6 (nel rispetto delle norme di settore), DT/9, DT/10, DT/11;
  - Destinazioni Produttive: DP/1, DP/2;
  - Destinazioni Turistico Ricettive: DTR/1, DTR/2 (a eccezione di motel e residence), DTR/3, DTR/3, DTR/5;
  - Infrastrutture e Servizi: URB/1 e URB/2.
- 64.2. L'uso abitativo dei piani terreni è sempre vietato per i locali prospettanti su spazi pubblici, di uso pubblico o condominiali, fatta eccezione per particolari tipologie edilizie che lo prevedano espressamente.
- 64.3. I piani seminterrati possono essere adibiti, nel rispetto delle norme igienico sanitarie e di accessibilità, a tutte le destinazioni funzionali previste nella presente zona, con esclusione dell'uso abitativo (DA) e turistico ricettivo (DTR/1, DTR/3).
- 64.4. E' sempre consentita, inoltre, senza limitazioni che non riguardino esigenze di tutela dei beni culturali, la destinazione dei manufatti ad attività di tipo ricettivo e/o alberghiero.

**Art.65. Norme particolari per le sottozone B1**

- 65.1. Nelle sottozone definite B1 gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono quelli attribuiti ai singoli manufatti dalle tavole P3.n del PUC nel rispetto delle seguenti destinazioni d'uso:
- DT/2 - DT/4 - DT/5 - DT/6 - DT/7 - DT/8 - DT/9 - DT/10 - DT/11 - DT/12;
  - DP/1 - DP/2 - DP/3;
  - DTR/1 - DTR/2 - DTR/3;
  - URB/1 - URB/2.

**Art.66. Usi consentiti nelle zone C**

- 66.1. Nella zona "C" sono consentite le seguenti destinazioni funzionali:
- Destinazioni abitative: DA;
  - Destinazioni Terziarie: DT/1, DT/2, DT/3, DT/4, DT/5, DT/6, DT/9, DT/10, DT/11;
  - Destinazioni Produttive: DP/1, DP/2;
  - Destinazioni Turistico Ricettive: DTR/1, DTR/2, DTR/3;
  - Infrastrutture e Servizi: URB/1 e URB/2.

**Art.67. Usi consentiti nelle zone D**

- 67.1. Nelle zone "D" sono consentite le seguenti destinazioni funzionali:
- Destinazioni Terziarie: DT/4, DT/5, DT/6, DT/7, DT/8, DT/9, DT/10, DT/11, DT/12;
  - Destinazioni Produttive: DP1 DP2, DP3;
  - Destinazioni Turistico Ricettive: DTR/1, DTR/2, DTR/3.
  - Infrastrutture e Servizi: URB/1 e URB/2.

**Art.68. Usi consentiti nelle zone E1**

- 68.1. Nella zona "E1" sono consentite le seguenti destinazioni funzionali:
- Destinazioni Agricole: DAG/1, DAG/2, DAG/3, DAG/4, DAG/5, DAG/6;
  - Infrastrutture e Servizi: URB/1 e URB/2.
- Limitatamente alle zone individuate come "periurbane" nella carta dell'uso

- agricolo e nel PUC, sono ammesse anche le seguenti destinazioni funzionali:
- Destinazioni Abitative: DA;
  - Destinazioni Terziarie: DT/1, DT/2, DT/5, DT/9; DT/11, limitatamente all'edificato esistente;
  - Destinazioni Produttive: DP/1, limitatamente all'edificato esistente;
- 68.2. L'uso abitativo dei piani terreni è sempre vietato per i locali prospettanti su spazi pubblici, di uso pubblico o condominiali, fatta eccezione per particolari tipologie edilizie che lo prevedano espressamente.
- 68.3. Resta fermo, e quindi applicabile, quanto stabilito dall'articolo 49.05 delle NTA del PUC.

**Art.69. Usi consentiti nelle zone E2 ed E3**

- 69.1. Nelle zone E2 ed E3 sono consentite le seguenti destinazioni funzionali:
- Destinazioni Abitative: DA;
  - Destinazioni Produttive: DP/1, limitatamente all'edificato esistente;
  - Destinazioni Agricole: DAG/1, DAG/2, DAG/3, DAG/4, DAG/5, DAG/6;
  - Infrastrutture e Servizi: URB/1 e URB/2.
- 69.2. L'uso abitativo dei piani terreni è sempre vietato per i locali prospettanti su spazi pubblici, di uso pubblico o condominiali, fatta eccezione per particolari tipologie edilizie che lo prevedano espressamente.
- 69.3. Resta fermo, e quindi applicabile, quanto stabilito dall'articolo 49.05 delle NTA del PUC.

**Art.70. Usi consentiti nelle zone F**

- 70.1. Nelle zone F le destinazioni d'uso sono fissate dal PUC in relazione alle specifiche funzioni da ciascuna zona assolte.

**Art.71. Criteri generali relativi alle destinazioni funzionali**

- 71.1. Nelle Aree di Trasformazione il PUC individua la percentuale di SLS da destinare a *uso residenziale e/o a uso produzione e servizi*, definendo le dotazioni minime di aree standard quale condizione per consentire gli interventi.
- 71.2. Nelle Aree di Trasformazione il PUA individua le destinazioni d'uso degli edifici e specifica le opere di urbanizzazione da realizzare.
- 71.3. Nelle Aree di Trasformazione i locali per lo svolgimento di attività artigianali e/o produttive, ove possano costituire fonte di disagio al decoro dei fabbricati residenziali o prevalentemente residenziali nei quali sono ubicati nonché alla funzionalità delle aree comuni e/o pubbliche agli stessi fabbricati immediatamente adiacenti, andranno preferibilmente localizzati in corpi di fabbrica separati dagli stessi edifici.
- 71.4. In tutte le zone omogenee potranno realizzarsi pertinenze funzionali alla destinazione d'uso dei fabbricati cui sono connesse.

### **Capo III: Mutamento d'uso**

**Art.72. Mutamento d'uso (C.d.U.)**

- 72.1. Si definisce mutamento d'uso qualsiasi azione umana produttiva di modificazione dell'utilizzazione in atto di un immobile che comporta il passaggio da una categoria di destinazione d'uso ad una differente. Esso è ottenibile con o senza opere edili.
- 72.2. Il passaggio da un uso ad un altro nell'ambito della stessa categoria funzionale, di cui al precedente art. 62, non costituisce mutamento d'uso.
- 72.3. Il mutamento d'uso di un immobile deve, in ogni caso, avvenire nel rispetto delle destinazioni funzionali ammesse per le varie zone omogenee, attraverso le categorie di intervento edilizio fissate dalle presenti norme.
- 72.4. Tale mutamento, indipendentemente se ottenuto attraverso la trasformazione

fisica dell'immobile, laddove comporti incremento del carico urbanistico ai sensi del DM n.1444/68 e delle Leggi della Regione Campania, deve essere subordinato al contemporaneo reperimento degli standard previsti per legge, ovvero alla monetizzazione degli stessi ai sensi del successivo art. 123.

- 72.5. Quanto previsto al precedente comma trova applicazione anche alle variazioni d'uso che intervengono nell'ambito dello stesso raggruppamento di destinazioni funzionali così come introdotte dall'art. 23 ter del DPR 380/2001 come modificato dal DL 133/2014 convertito con legge 164/2014, e che di seguito si elencano:
- a) residenziale;
  - a-bis) turistico-ricettiva;
  - b) industriale artigianale (produttiva) e direzionale;
  - c) terziario commerciale;
  - d) agricola.

#### **Art.73. Frazionamento senza C.d.u.**

- 73.1. I frazionamenti o gli accorpamenti di unità immobiliari senza mutamento della destinazione d'uso degli immobili non comportano incremento del carico urbanistico.
- 73.2. I mutamenti di destinazione d'uso, anche parziali, se compatibili con quelli previsti nella zona omogenea di appartenenza, e che riguardino una superficie non superiore al 30% di quella dell'unità immobiliare, non sono assoggettati ad alcun provvedimento autorizzativo laddove intervengano senza frazionamento della stessa unità immobiliare e se le destinazioni d'uso sono tra loro compatibili e comunque nel rispetto di quanto previsto dal DPR 380/01.
- 73.3. I mutamenti di destinazione d'uso riguardanti immobili di proprietà privata che il presente piano classifica come standard locali e/o generali in quanto sedi improprie di funzioni pubbliche, sono consentiti nel rispetto delle categorie d'intervento loro attribuite e delle norme dettate per la zona omogenea di appartenenza.
- 73.4. Sono fatte salve le previsioni dell'articolo 20, comma 1, del DLgs 42/2004 in ordine alle limitazioni delle destinazioni d'uso dei Beni Culturali.
- 73.5. Qualora un'area, su cui esistono costruzioni che si intendono conservare, venga frazionata allo scopo di realizzare nuovi interventi modificativi dello stato dei luoghi, alle costruzioni esistenti devono comunque corrispondere le superfici e le dotazioni prescritte dal PUC per i nuovi interventi. In caso contrario il frazionamento non è autorizzabile e non possono essere assentite ulteriori trasformazioni dell'area.

### **Capo IV: Categorie d'intervento**

#### **Art.74. Cat. A - Manutenzione ordinaria**

- 74.1. Sono interventi di manutenzione ordinaria e, pertanto, liberamente eseguibili, quelli consistenti in opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.
- 74.2. Sono, tra l'altro, da considerarsi opere di manutenzione ordinaria le seguenti opere interne elencate a titolo esemplificativo:
- la demolizione e/o ricostruzione totale o parziale dei pavimenti, rivestimenti, intonaci e loro coloritura;
  - il rifacimento e/o la sostituzione di infissi interni ed esterni;
  - la riparazione e/o sostituzione di impianti per servizi accessori, come l'idraulico, il fognario, gas, di allontanamento delle acque meteoriche, di illuminazione, di ventilazione e condizionamento, di apparecchi sanitari, canne fumarie e relative opere connesse sempre che non comportino la creazione di nuovi volumi tecnici.
- 74.3. Sono da considerarsi manutenzione ordinaria le seguenti opere esterne, elencate a titolo esemplificativo:

- la costruzione o l'installazione di:
    - griglie alle pareti per adeguamento alle normative di sicurezza degli impianti;
    - pluviali, grondaie, frontalini di balconi;
    - impermeabilizzazioni;
    - elementi d'arredo per terrazzi e giardini fino ad un'altezza di ml.1,80;
    - sondaggi relativi a verifiche statiche, architettoniche, geologiche, archeologiche;
  - il rifacimento di:
    - coperture, compresa la revisione del manto di tegole, dell'orditura e la posa in opera di guaine impermeabili;
    - pavimentazioni esterne, sulla medesima area senza modifica dei materiali;
    - tinteggiature di edifici con il colore preesistente;
    - canne fumarie, di aspirazione e camini senza alterazione della posizione, della forma e della dimensione di quelle esistenti e relative opere connesse;
    - grondaie, pluviali, canne e comignoli, cornicioni e cornici, zoccolature, bancali, gradini, ringhiere, inferriate;
    - recinzioni, elementi tecnologici.
- 74.4. Gli interventi di manutenzione ordinaria non sono sottoposti a specifiche procedure abilitative, fermo restando l'obbligo di richiedere l'autorizzazione per l'occupazione temporanea di suolo pubblico, quando necessaria.
- 74.5. Per gli immobili sottoposti alle disposizioni del D.Lgs. n.42/2004 in materia di Beni Culturali e Ambientali gli interventi di manutenzione ordinaria consentiti sono quelli di cui al presente articolo purchè non investano le parti decorative dell'edificio e non comportino modifiche della tipologia dei materiali originari né dei colori.

**Art.75. Cat. B - Manutenzione straordinaria**

- 75.1. Sono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni di uso implicanti incremento del carico urbanistico. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso.
- Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono comprese anche le modifiche ai prospetti degli edifici legittimamente realizzati necessarie per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio ovvero per l'accesso allo stesso, che non pregiudichino il decoro architettonico dell'edificio, purché l'intervento risulti conforme alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia e non abbia ad oggetto immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.
- 75.2. Sono da considerarsi, a titolo esemplificativo, manutenzione straordinaria le seguenti opere:
- a) rifacimento parziale o totale delle coperture, ivi compresi gli elementi strutturali, ferme restando le quote di colmo e dei fronti;
  - b) griglie per ventilare vani interrati sia orizzontali che verticali;
  - c) demolizione e sostituzione dei solai nel rispetto delle quote originarie di calpestio;
  - d) adeguamento dello spessore delle murature, delle coperture e dei solai ai fini della coibentazione termica ed acustica da effettuarsi all'interno dell'involucro del fabbricato;
  - e) rifazione totale delle finiture esterne e tinteggiatura, con modificazione di materiale e di coloriture;

- f) installazione e sostituzione di cancelli, vetrine e portoni, aventi caratteristiche diverse da quelli preesistenti.
- 75.3. Sono da considerarsi manutenzione straordinaria anche le seguenti opere che di seguito si elencano a titolo esemplificativo:
- g) realizzazione di soppalchi che non determinino aumento di superficie utile (altezza libera del livello superiore inferiore a 2,10 m). Non sono considerati aumento di Su nelle tipologie industriali o di magazzino, le strutture metalliche autoportanti di stoccaggio delle merci organizzate anche su più livelli, compresi i corselli di servizio fino ad una larghezza massima di ml 1,80 e le strutture grigliate per l'appoggio degli impianti tecnologici;
  - h) sottomurazioni;
  - i) muri di sostegno e di contenimento;
  - j) muri di cinta, recinzioni, cancellate e pavimentazioni e sistemazioni esterne e loro rifacimento con modificazione dei materiali e delle tipologie;
  - k) pensiline su edifici esistenti, a copertura di balconi o terrazzi, con oggetto non superiore a 1,50 ml. e con materiali del medesimo tipo e colore di quelli esistenti;
  - l) prolungamento di cornicione di fabbricato esistente con oggetto complessivo rispetto al filo del fabbricato non superiore a 1,50 ml.;
  - m) pergolati e gazebo;
  - n) volumi tecnici con altezza netta inferiore o uguale a 2,10 m;
  - o) nuove canne fumarie esterne;
  - p) condotte di esalazione e aerazione;
  - q) vetrine e loro sostituzione anche con modifica di forma e materiali;
  - r) scale esterne di sicurezza aperte e scoperte;
  - s) accessi carrai e loro modificazione;
  - t) consolidamento e rifacimento parziale delle murature anche previa demolizione, comprese le strutture portanti perimetrali, fino a un massimo del 50% dell'intero edificio;
  - u) pannelli fonoassorbenti, solari e fotovoltaici e opere di mitigazione estetica di stretta pertinenza del fabbricato o dell'alloggio;
  - v) installazione di doppi infissi qualora l'intervento non contrasti con le caratteristiche ed il decoro dell'edificio.
- 75.4. Gli interventi di manutenzione, a seconda della specifica fattispecie di intervento, sono sottoposti alle procedure di cui ai successivi artt. 94 ter (CILA) e 95 (SCIA), anche quando riguardano immobili comunque sottoposti a vincoli di tutela, previa acquisizione dei pareri e/o delle autorizzazioni degli enti preposti alla tutela del vincolo.
- 75.5. A seguito delle modifiche all'art. 3 del DPR 380/2001 introdotte dall'art. dall'art. 17, comma 1, lettera a), decreto-legge n. 133 del 2014 convertito con Legge 164/2014, sono ricompresi nella categoria della manutenzione straordinaria i frazionamenti o accorpamenti delle unità immobiliari, anche con esecuzione di opere, se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari, nonché del carico urbanistico, purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e venga mantenuta l'originaria destinazione d'uso.

#### **Art.76. Cat. C1 - Restauro**

- 76.1. La complessità dell'opera di restauro e la molteplicità delle situazioni possibili sconsigliano di elencare tassativamente, in via generale e preventiva, le singole categorie di lavoro da ammettere o vietare. E', infatti, evidente come l'articolazione degli interventi occorrenti sia effettivamente rilevabile soltanto nell'ambito di un adeguato progetto. La stessa intensità di tutela e, quindi, l'esigenza di conservazione dovrà essere graduata sulla base delle effettive necessità, al fine di conseguire la migliore conservazione dei manufatti e la valorizzazione delle caratteristiche architettoniche, spaziali e distributive.
- 76.2. Sono, dunque, compresi nella categoria del *restauro* gli interventi rivolti a garantire l'integrità materiale dell'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli

- elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.
- 76.3. Nella categoria rientrano, tra l'altro: l'adeguamento alla normativa antisismica, le mutazioni di destinazioni d'uso, le modifiche interne, la realizzazione di soppalchi, i frazionamenti e gli accorpamenti delle unità immobiliari che risultino compatibili con il manufatto e gli interventi previsti dal successivo titolo XI.
- 76.4. Relativamente agli edifici per i quali è prevista la categoria del "restauro", il relativo progetto, da redigere con la metodologia e gli approfondimenti propri del restauro scientifico, dovrà dimostrare la compatibilità delle scelte prefigurate e delle destinazioni d'uso previste con le esigenze di tutela del bene.
- 76.5. I progetti di restauro, per gli edifici per i quali è prevista tale categoria e per i quali sia intervenuta la dichiarazione di interesse culturale di cui all'art. 13 del D.L.vo n° 42/04 e s.m.i. o appartenenti allo Stato, alle Regioni, agli altri Enti pubblici territoriali, nonché ad ogni altro ente ed istituto pubblico e a persone giuridiche private senza fine di lucro, che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico e la cui esecuzione risalga ad oltre 50 anni, devono essere preventivamente approvati dalle competenti Soprintendenze. Queste ultime possono imporre modifiche e varianti rivolte a garantire migliori condizioni di tutela dell'edificio.
- 76.6. Gli interventi di restauro sono sottoposti a Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), nella generalità dei casi.

**Art.77. Cat. C2 - Risanamento conservativo e ripristino**

- 77.1. Sono compresi nella categoria del risanamento conservativo e ripristino gli interventi rivolti ad assicurare la conservazione della morfologia e dell'impianto tipologico degli edifici, pur consentendo la realizzazione di quelle opere che concorrono a garantire condizioni di funzionalità e di reale utilizzo degli stessi.
- 77.2. Gli interventi di risanamento dovranno, comunque, garantire la conservazione degli elementi esterni (facciate, partiture, androni, cortili, ecc.) e delle caratteristiche tipologiche, strutturali e funzionali degli edifici. Sono consentite eventuali modifiche delle aperture sempre che le stesse non siano in contrasto con la morfologia e la struttura dell'edificio.
- 77.3. In casi particolari gli interventi potranno spingersi fino al *ripristino tipologico* qualora, le condizioni dell'immobile, da documentare adeguatamente, lo richiedano.
- 77.4. Nella categoria rientrano, tra l'altro: l'adeguamento alla normativa antisismica, le mutazioni di destinazioni d'uso, le modifiche interne, la realizzazione di soppalchi, i frazionamenti e gli accorpamenti delle unità immobiliari che risultino compatibili con il manufatto.
- 77.5. Gli interventi di risanamento conservativo sono sottoposti a Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), nella generalità dei casi.

**Art.78. Cat. D - Ristrutturazione edilizia**

- 78.1. Sono interventi di ristrutturazione edilizia quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti e possono comportare, altresì, l'aumento di unità immobiliari, le modifiche della distribuzione del volume (senza alcun aumento), della sagoma, dei prospetti o delle superfici, o il mutamento delle destinazioni d'uso.
- 78.2. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti

tecnologici e per l'efficientamento energetico. Se per effetto della diversa distribuzione del volume e della sagoma si determina un incremento dell'altezza del fabbricato, la nuova altezza non potrà superare l'altezza degli edifici circostanti. L'intervento può prevedere, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria per promuovere interventi di rigenerazione urbana.

78.3. Sono comprese nella categoria della ristrutturazione edilizia le opere rivolte al ridisegno complessivo, anche innovativo, delle facciate dei fabbricati. Tali interventi, possono contemplare anche la realizzazione di *verande* limitatamente alla protezione di balconi esistenti, esclusivamente nei casi disciplinati dal successivo art.192.

Costituiscono inoltre ristrutturazione edilizia gli interventi volti:

1) al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza;

2) al recupero di sottotetti esistenti ai sensi della Legge Regionale n° 15/2000 come modificato dall'art. 43 quater della L.R. 16/2004, come specificato al successivo art. 82;

3) la realizzazione di torrioni scale e degli extracorsa degli ascensori (di cui al precedente art. 27) con altezza netta maggiore di 2,10m;

78.4. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, ad eccezione degli edifici situati in aree tutelate ai sensi ((degli articoli 136, comma 1, lettere c) e d), e 142)) del medesimo codice, nonché, fatte salve le previsioni legislative e degli strumenti urbanistici, a quelli ubicati nelle zone omogenee A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, nei centri e nuclei storici consolidati e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria.

#### **Art.79. Cat. E - Ristrutturazione urbanistica (*eliminato - vedi art. 56 delle NTA*)**

#### **Art.80. Cat. E1 - Demolizione senza ricostruzione**

80.1. Gli interventi di demolizione senza ricostruzione sono rivolti al risanamento funzionale e formale degli insediamenti, dei percorsi e degli spazi pubblici. L'attribuzione di questa categoria equivale all'imposizione di un vincolo a contenuto espropriativo e, pertanto, gli interventi ammissibili sugli immobili, nelle more della demolizione, sono quelli della manutenzione ordinaria e straordinaria di cui alle presenti norme.

#### **Art.80-bis. Rigenerazione Urbana**

80-bis.01. La rigenerazione urbana persegue i seguenti obiettivi:

- contenimento dell'espansione urbana e del consumo di suolo;
- la tutela dell'ambiente e del patrimonio paesaggistico e culturale del territorio;
- la riqualificazione, il rinnovamento e la messa in sicurezza del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente, nonché il miglioramento delle condizioni di vivibilità del tessuto urbano

80-bis.02. Ai sensi del co. 9Bis dell'art. 23 della LR 16/2004 come modificato dall'art. 3 della L.R. 13/2022, la pianificazione urbanistica, nel perseguire le finalità di rigenerazione urbana, di sostenibilità ambientale, ecologica e sociale, di rafforzamento della resilienza urbana, di contrasto al consumo di suolo, è orientata a promuovere processi di sviluppo sostenibile delle comunità insediate attraverso le seguenti azioni prioritarie:

- a) limitazione dell'espansione e della dispersione degli insediamenti urbani favorendo processi di densificazione dell'edificato esistente;
- b) riduzione dei fattori di rischio naturale e antropico per garantire la salvaguardia degli ecosistemi, la massima sicurezza degli insediamenti e la migliore qualità di vita delle persone;
- c) salvaguardia degli ecosistemi con strategie anche di mitigazione e di adattamento ai cambiamenti climatici;
- d) valorizzazione delle risorse paesaggistiche, ambientali e storico-culturali dei territori;
- e) salvaguardia dei suoli agricoli e delle attività produttive connesse;
- f) salvaguardia dei tessuti insediativi storici;
- g) adeguamento delle attrezzature, anche secondo standard di tipo prestazionale e in linea con le moderne soluzioni di innovazione tecnologica e di efficienza energetica.

80-bis.03. Gli interventi di rigenerazione urbana nella zona B verranno attivati attraverso un titolo edilizio diretto precisando che, a parità di volumetria si potrà attivare la procedura di cui all'art. 23 del d.P.R. 380/2001, mentre se l'intervento preveda un incremento volumetrico sarà necessario attivare la procedura di cui all'art.11 del d.P.R. 380/2001. Gli interventi di rigenerazione urbana nella zona E1 (zona agricola periurbana) saranno attivati attraverso la procedura del permesso di Costruire convenzionato.

80-bis.04. L'Amministrazione comunale, anche su proposta di soggetti portatori di interessi collettivi, può individuare parti di territorio come ambiti suscettibili di interventi generali di rigenerazione urbana, mediante anche un ridisegno dell'intero tessuto urbano interessato, disciplinando tipologie di interventi e modalità di esecuzione con PUA, relativa normativa di attuazione, ivi compresa l'eventualità di concedere forme di incentivazione urbanistica di cui al co. 3 dell'art. 4 della L.R. 13/2022 e/o riduzione (anche totale) del Contributo di Costruzione dovuto.

80-bis.05. Ai sensi dell'art. 4 della L.R. 13/2022 sono considerati interventi di rigenerazione urbana:

- riqualificazione e recupero di edifici, anche con demolizione e ricostruzione;
- recupero, riutilizzo e razionalizzazione di complessi immobiliari dismessi o da rilocalizzare, anche con demolizione e ricostruzione;
- adeguamento degli immobili esistenti alla normativa di sicurezza;
- miglioramento sismico, ambientale, architettonico ed efficientamento energetico del patrimonio edilizio esistente, anche con demolizione e ricostruzione.

80-bis.06. Sono altresì considerati (assimilati) interventi di rigenerazione urbana di "tipo puntuale" da attuarsi con PdC convenzionato, la conversione o il riuso di edifici esistenti o loro parti, anche mediante interventi di demolizione e ricostruzione o la realizzazione, nell'ambito del PUA di cui al co. 3, di spazi ed ambienti destinati a sede delle seguenti particolari attività volte a soddisfare esigenze di carattere sociale, sanitario e culturale:

1. residenze attrezzate e dedicate a residenza per anziani costituite da idonei alloggi protetti, spazi aperti e locali di pertinenza dedicati all'aggregazione sociale nonché a servizi di assistenza sanitaria e sociale continuata e dedicata;
2. asili nido e relativi locali e spazi attrezzati di pertinenza;
3. ludoteche e/o strutture dedicate all'intrattenimento/baby parking dell'infanzia, anche in orario notturno, debitamente attrezzate a supporto di genitori lavoratori.

80-bis.07. Tutti gli interventi di rigenerazione urbana dovranno garantire il rispetto dell'indice minimo di permeabilità territoriale e fondiaria di cui all'art. 16 del RUEC.

80-bis.08. Gli interventi di cui al precedente co. 05 godono delle forme di incentivazione previste dall'art. 4 della LR 13/2022 nonché del totale esonero del pagamento del Contributo di Costruzione dovuto.

### **Art.81. Nuove costruzioni**

- 81.1. Sono così definiti tutti gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non compresi tra quelli relativi al patrimonio edilizio esistente.
- 81.2. Sono, comunque, da considerarsi tali:
- gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
  - la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente;
  - gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria;
  - la realizzazione di infrastrutture e impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione permanente di suolo inedificato;
  - l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-trasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
  - l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee e salvo che siano installati, con temporaneo ancoraggio al suolo, all'interno di strutture ricettive all'aperto, in conformità alla normativa regionale di settore, per la sosta ed il soggiorno dei turisti;
  - la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto, ove tali usi abbiano carattere permanente;
  - le opere di viabilità poderale e di bonifica, le strade private;
  - i chioschi e le edicole;
  - le attrezzature sportive e piscine in lotti liberi;
  - la realizzazione di tettoie di cui ai co. 06 dell'art. 191bis.

### **Art.82. Edificato esistente (recupero abitativo dei sottotetti)**

- 82.1. Il recupero abitativo dei sottotetti legittimamente esistenti alla data indicata dal comma 7 dell'articolo 2 della Legge Regionale 13/2022 (25/08/2022) è consentito ai sensi della Legge Regionale n. 15/2000, come modificata dall'art. 43 quater della L.R. 16/2004, e sempre che tanto non confligga con le esigenze di tutela degli edifici o con le norme dettate dal P.S.A.I. per le zone di pericolosità/rischio di liv. 3 e 4. In particolare nelle zone di pericolosità/rischio di livello 3 il recupero abitativo dei sottotetti sarà consentito solo a condizione che la nuova superficie abitativa non costituisca o possa costituire autonoma unità immobiliare.
- Non è consentito l'accesso con scala ai sottotetti esistenti aventi caratteristiche dimensionali di residenzialità in assenza del preventivo recupero abitativo; nei casi di sottotetti esistenti privi di tali caratteristiche è consentito l'accesso esclusivamente con botola.
- 82.2. Gli interventi di recupero dei sottotetti sono classificati come ristrutturazione edilizia, ai sensi della lettera d), co. 1, dell'articolo 3 del D.P.R. n. 380/2001, sono soggetti a Segnalazione Certificata d'Inizio Attività in alternativa a permesso di costruire (come previsto anche dall'articolo 2, co. 6, della Legge Regionale n. 13/2022) e comportano la corresponsione del contributo di cui al comma 9 dell'articolo 43 quater della L. R. n. 16/2004, nonché la monetizzazione degli standard.
- 82.3. Al fine di incentivare l'ampliamento dell'offerta abitativa limitando il consumo di nuovo suolo, gli interventi di recupero dei sottotetti sono comunque consentiti, nei limiti e secondo le procedure previsti dalla legge regionale, anche quando l'intervento di recupero non consenta il rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini, a condizione che siano rispettati i limiti di distanza vigenti all'epoca della realizzazione dell'edificio, che non siano apportate modifiche, nella forma e nella superficie, all'area del sottotetto, come delimitata dalle pareti perimetrali, e che sia rispettata l'altezza massima dell'edificio assentita dal titolo che ne ha previsto la costruzione.

## TITOLO IV LA TRASFORMAZIONE URBANISTICA

### Capo I: Piani Urbanistici Attuativi

#### **Art.83. Generalità**

- 83.1. I Piani Urbanistici Attuativi (PUA) sono strumenti con i quali il Comune provvede a dare attuazione alle previsioni del PUC.
- 83.2. I PUA, in relazione al contenuto, hanno valore e portata dei seguenti strumenti:
- piani particolareggiati (PP) e i piani di lottizzazione (PdL) 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.
- 83.3. Il PUA deve essere redatto nel rispetto degli indici, dei parametri, delle destinazioni, del carico urbanistico e delle previsioni di standard fissati dal PUC.
- 83.4. L'approvazione dei PUA non può, pertanto, comportare variante al PUC. A tal fine non costituiscono varianti al PUC:
- a) La verifica di perimetrazioni conseguenti alla diversa scala di rappresentazione grafica del piano e conseguenti variazioni dei parametri ST e QST;
  - b) la precisazione di tracciati viari e lo spostamento di tratti di essi per l'esatta rispondenza alle regole tecniche di progettazione delle strade, e/o per il migliore adeguamento allo stato dei luoghi, e/o per motivi idrogeologici, e/o per utilizzare e/o migliorare i collegamenti con la viabilità esistente, fermo restando la disponibilità in capo al soggetto attuatore delle aree interessate che a tal fine, se esterne al Comparto, non generano DEp;
  - c) le modificazioni del perimetro del PUA rese necessarie da esigenze sopravvenute quali ritrovamenti archeologici, limitazioni connesse all'imposizione di nuovi vincoli, problemi geologici;
  - d) le modifiche delle modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente, di cui al decreto legislativo 6 giugno 2001, n. 380, articolo 3, comma 1, lettere a), b), c) e d);
  - e) la diversa dislocazione, nel perimetro del PUA, degli insediamenti, dei servizi, delle infrastrutture e del verde pubblico senza aumento delle quantità e dei pesi insediativi, laddove in fase di PUC siano già zonizzate le AT;
  - f) eventuali trasferimenti di edificato dalle aree AT alle aree AS, ove tanto si renda necessario al fine di una migliore organizzazione urbana, e sempre che tanto non comporti un decremento degli standard previsti; in tal caso il PUA va esteso anche alle AS;
  - g) la variazione dell'indice urbanistico a seguito dell'accertamento degli effettivi diritti edificatori;
  - h) discostamenti dalle percentuali fissate dal PUC per le destinazioni d'uso delle AT non superiori al 5%.
- 83.5. L'adozione delle modifiche di cui alla precedente lettera c) è motivata dal Comune, al fine di dimostrare i miglioramenti conseguibili e in ogni caso l'assenza di incremento del carico urbanistico.
- 83.6. L'Amministrazione Comunale provvede alla stipula di convenzioni disciplinanti i rapporti derivanti dall'attuazione degli interventi previsti dai PUA.

#### **Art.84. Contenuto dei PUA**

- 84.1. Il PUA deve essere elaborato nel rispetto degli indici e delle destinazioni funzionali fissati dal PUC 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; ha i contenuti di cui al punto successivo ed 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), nonché da schema di convenzione disciplinante i rapporti tra i soggetti attuatori ed il Comune.
- 84.2. Il PUA deve determinare la forma ed il carattere dello spazio pubblico, gli usi generali, la morfologia e la tipologia architettonica, i monumenti e gli elementi rappresentativi dell'identità collettiva. Esso, pertanto, deve indicare:
- la rete viaria, esistente e di progetto, con opportuna rappresentazione delle sezioni stradali illustranti le caratteristiche fondamentali della rete stessa;
  - le aree destinate alla riqualificazione degli edifici esistenti;
  - la posizione degli edifici di progetto con indicazione delle altezze, tipologie e destinazioni;
  - i profili regolatori, di cui almeno due perpendicolari;
  - schizzi, abbozzi, rendering individuanti gli elementi caratteristici dello spazio urbano, con particolare riferimento a quello pubblico.
- 84.3. Gli elaborati del PUA, in maniera specifica, sono quelli definiti dalle norme vigenti e dalla modulistica predisposta dal competente Ufficio.

#### **Art.85. Procedimento di formazione dei PUA**

- 85.1. I PUA 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 dal PUC;
  - 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 queste previsti. In tal caso il Comune ha diritto di rivalsa per le spese sostenute nei confronti dei proprietari inadempienti.
- 85.2. Resta a cura del Comune la redazione dei PUA se la stessa Amministrazione respinge le proposte di pianificazione attuativa avanzate dai proprietari.

#### **Art.86. Formazione del PUA di iniziativa privata - valutazione preventiva**

- 86.1. Al fine della valutazione preventiva delle previsioni del PUA è facoltà del Proponente produrre apposita richiesta.

#### **Art.87. Convenzione**

- 87.1. Gli schemi di convenzione prescritti per gli strumenti urbanistici preventivi di iniziativa privata dovranno inoltre prevedere:
- l'individuazione e la cessione gratuita al Comune delle opere di urbanizzazione primaria e delle relative aree nelle AT;
  - l'individuazione e la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria nelle AT;
  - l'assunzione degli oneri relativi alla realizzazione di quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria;
  - l'obbligo ad eseguire tutte le opere previste, pubbliche e private, nell'arco temporale concordato in relazione all'entità dell'intervento e, comunque, compreso tra i tre e i cinque anni;
  - la cessione gratuita delle AS, AV, AT\_ERP e AT\_PIP, se comprese nel comparto;
  - l'impegno da parte della proprietà alla manutenzione delle opere di urbanizzazione sino a quando tali opere non vengano acquisite dall'Amministrazione Comunale in base alla convenzione stessa;
  - le garanzie finanziarie per l'adempimento degli oneri derivanti dalla

- convenzione;
- la quota di edilizia convenzionata che si intende realizzare nelle Aree di Trasformazione prevalentemente residenziali(AT\_R).

**Art.88. Procedimento per l'approvazione del PUA di Iniziativa Privata**

- 88.1. Entro sessanta giorni dalla presentazione del PUA, il Responsabile del Procedimento cura l'istruttoria, verifica la completezza della documentazione e può chiedere una sola volta, entro venti giorni dalla presentazione della richiesta, documenti ed atti integrativi che non siano nella disponibilità del Comune ovvero non possano essere dallo stesso acquisiti autonomamente. Tale richiesta interrompe il termine del procedimento, il quale ricomincia a decorrere dalla data del completo ricevimento della documentazione integrativa. Detta richiesta viene inviata una sola volta e indica un termine per la regolarizzazione
- 88.2. Il Responsabile del Procedimento trasmette copia del PUA ai Settori Tecnici competenti, agli Enti terzi preposti alla tutela di eventuali vincoli di natura paesaggistico-ambientale, archeologici e idrogeologici, etc. Per l'acquisizione dei pareri indice conferenza dei servizi alla quale è invitato a partecipare il Proponente.
- 88.3. Qualora il Responsabile del procedimento, pur essendo la documentazione presentata completa, ritenga necessario apportare modificazioni al progetto presentato, può convocare l'interessato per un'audizione. Al termine dell'audizione viene redatto apposito verbale nel quale sono concordati tempi e modalità per modificare il progetto originario. Il tempo che residua resta sospeso fino alla presentazione della documentazione concordata.
- 88.4. Entro il termine complessivo dell'istruttoria, dovrà essere predisposto anche lo schema di convenzione urbanistica, avvalendosi degli schemi in uso al Comune.
- 88.5. Il PUA è adottato dalla Giunta Comunale.
- 88.6. Il PUA, adottato ai sensi del precedente comma, è pubblicato e approvato secondo la vigente normativa. Il Comune garantisce il rispetto degli strumenti di partecipazione procedimentale stabiliti dalla normativa vigente
- 88.7. Entro la scadenza del termine di deposito di cui al precedente comma chiunque può formulare osservazioni o opposizioni al PUA adottato.
- 88.8. 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.
- 88.9. 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.
- 88.10. Se il PUA comporta la modifica degli atti di programmazione degli interventi, il Piano adottato è rimesso al Consiglio Comunale per l'approvazione.
- 88.11. La Giunta Comunale può decidere di conferire alla delibera di approvazione del PUA valore di permesso di costruire abilitante gli interventi previsti, subordinando tale permesso all'acquisizione dei pareri, autorizzazioni, nulla-osta e provvedimenti all'uopo necessari, anche mediante lo sportello unico per l'edilizia. In tal caso, le varianti al permesso di costruire seguono il procedimento ordinario, senza adozione di atti deliberativi.

## Capo II: Comparto Edificatorio

**Art.89. Definizione del comparto edificatorio**

- 89.1. Il PUC individua gli ambiti entro i quali le trasformazioni sono realizzate mediante comparto edificatorio, inteso come ambito territoriale sottoposto a unitaria e completa disciplina urbanistica ed edilizia.
- 89.2. Il comparto è costituito da una o più aree di Trasformazione (AT), da una o più aree destinate a Standard (AS), da una o più aree destinate a viabilità (AV), da una o più aree destinate ad edilizia pubblica (AT\_ERP o AT\_PIP), che vengono sottoposte a normativa e gestione unitaria, da attuare con un PUA tale da

consentire:

- la corretta trasformazione urbana del territorio;
- l'equilibrio tra i Diritti Edificatori (DEp) prodotti da tutti i suoli compresi nel Comparto e le quantità di edificato previsto dal PUC nelle AT attraverso gli indici urbanistici (QST);
- la cessione gratuita al Comune, delle aree destinate a standard (AS), delle aree destinate a viabilità (AV) e delle aree destinate ad edilizia pubblica (AT\_ERP o AT\_PIP) dal PUC;
- la realizzazione e la cessione gratuita al Comune delle aree e delle opere di urbanizzazione previste nelle AT, secondo le previsioni del PUA.

#### **Art.90. Caratteristiche delle Aree Standard AS e delle Aree di Trasformazione AT ad iniziativa pubblica**

- 90.1. Le Aree Standard (AS) e le Aree di Trasformazione (AT) ad iniziativa pubblica comprese nel limite della "città compatta" e nei nuclei perimetrati delle frazioni sono sottoposte ad un vincolo a contenuto espropriativo finalizzato all'attuazione delle previsioni di pubblico interesse definite dal PUC.
- 90.2. Esse, però, generano il diritto edificatorio (DEp) che può - in alternativa all'esproprio - essere utilizzato esclusivamente nelle Aree di Trasformazione AT, con le modalità definite nel presente Titolo.
- 90.3. Su tali aree coesistono, pertanto, due regimi, tra essi alternativi:
- a) il "vincolo a contenuto espropriativo", che consente al Comune, in qualsiasi momento e con le procedure fissate dalla legge, l'ablazione onerosa dei suoli. In tal caso il DEp del suolo espropriato è acquisito dal Comune che può esercitare direttamente, o cedere a terzi, tale possibilità edificatoria, destinandola con preferenza alla realizzazione di Edilizia Residenziale Pubblica;
  - b) l'utilizzo, da parte del proprietario, del Diritto Edificatorio (DEp), nell'ambito di una determinata AT, destinata all'edificazione privata. Tale opzione determina l'automatica cessione al Comune delle relative aree con le modalità indicate nell'articolo seguente.
- 90.4. La sussistenza di tale "doppio regime", non annulla né comprime il diritto di proprietà del privato che può, comunque, utilizzare le possibilità edificatorie connesse al suolo. Pertanto, i vincoli a contenuto espropriativo non sono soggetti a decadenza.
- 90.5. Per l'edificato esistente in tali aree sono possibili, fino all'attuazione del PUC, soltanto gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

#### **Art.91. Determinazione dei diritti edificatori propri (DEp)**

- 91.1. Al fine della determinazione dei diritti edificatori prodotti dai suoli compresi nel comparto, il PUC suddivide il territorio comunale in Ambiti di Equivalenza sulla base di criteri che tengono conto dello stato di fatto e di diritto dei suoli all'atto della formazione dello stesso PUC.
- 91.2. Il PUC riconosce a tutte le aree comprese nei comparti una potenzialità edificatoria quantificata dall'Indice di Edificabilità propria "IEp", espresso in mq di superficie di solaio lordo per mq di superficie territoriale, che è relazionato ai corrispondenti Ambiti di Equivalenza, indipendentemente dalla qualificazione urbanistica che il PUC imprime alle stesse aree.
- 91.3. Il Diritto Edificatorio Proprio "DEp" assegnato al suolo, rappresentativo del diritto soggettivo a costruire del proprietario, è dato dall'applicazione dell'Indice Edificatorio proprio (IEp) del suolo alla sua Superficie Territoriale; è indicato come Superficie Lorda di Solaio "SLS" totale edificabile in ragione del suolo posseduto ed è espresso in metri quadrati.
- 91.4. Alle aree comprese nelle fasce fluviali, per un'ampiezza di metri dieci misurata dall'asse del corso d'acqua, non viene riconosciuto nessun diritto edificatorio.
- 91.5. E' previsto un incremento del DEp derivante dalla presenza nelle aree comprese nel comparto di manufatti edilizi da demolire. I diritti edificatori scaturenti dall'edificato esistente, determinati sulla base di un calcolo di massima in fase di PUC, sono quantificati in fase di PUA applicando alla effettiva superficie lorda di

solaio (SLS) fuori terra dei manufatti da demolire i coefficienti di cui alla tabella riportata al punto 91.06 che segue. Tali coefficienti consentono di convertire la SLS dei fabbricati da demolire in nuova SLS, che si aggiunge al DEp, in ragione delle destinazioni d'uso. In tal caso, il suolo costituito dall'area di sedime del fabbricato da demolire non sarà computato al fine della quantificazione del DEp. Nel caso di riuso dei fabbricati esistenti trovano comunque applicazione i coefficienti di cui alla citata tabella ove detto riuso comporti il mutamento di destinazione d'uso.

Per fabbricati rurali inseriti nelle aree dei Comparti, il calcolo del DEp sarà condotto con riferimento alle due diverse destinazioni funzionali compresenti (residenziale e produttiva) cui si applica la tabella prevista all' art. 159.02 delle NTA.

La SLS di fabbricati non legittimamente realizzati né oggetto di condono edilizio, ovvero diruti nonché di baracche, di tettoie, di volumi tecnici, di impianti tecnologici, ecc, non sarà computata in fase attuativa ai fini dell'incremento del DEp.

- 91.6. Coefficienti di correzione del DEp per l'edificato esistente nelle aree comprese nei comparti:

Tipologia fabbricati esistenti	Indice di correzione
Edifici residenziali	1,30
Edifici commerciali/direzionali	0,80
Edifici industriali/artigianali	0,60

- 91.7. Se, nella fase attuativa, per effetto delle verifiche compiute si determina una quantificazione del DEp inferiore alla quantità di solaio totale (QST) attribuita al Comparto si ridurrà l'indice urbanistico; se, al contrario, per effetto delle verifiche compiute in fase attuativa i diritti edificatori dovessero superare l'indice urbanistico fissato dal piano, essi potranno essere riconosciuti sempre che gli interventi assicurino le dotazioni di standard previste per legge per le aree di trasformazione del Comparto.

**Art.92. Parametri delle Aree di Trasformazione e delle aree Standard.**

- 92.1. In allegato al Regolamento sono riportati i parametri urbanistici relativi alle Aree di Trasformazione ed alle aree Standard che indicano:

- la superficie territoriale dell'Area di Trasformazione;
- la superficie delle aree destinate a Standard ed a Viabilità;
- gli ambiti di equivalenza;
- gli indici edificatori propri ed urbanistici delle aree della perequazione;
- i Comparti Edificatori.

- 92.2. È consentito proporre la realizzazione di strutture ricettive, alberghiere e sanitarie che comportino una diversa proporzione tra le aliquote di destinazione fissate dal PUC, trattandosi di destinazioni ove è prevalente l'interesse pubblico, fermo restando il rispetto degli indici e dei parametri fissati dal Piano e le dotazioni di standard previsti.

## **TITOLO V LA TRASFORMAZIONE EDILIZIA**

### **Capo I: Competenze e Titoli Abilitativi**

#### **Art.92-bis. Stato legittimo degli immobili**

92-bis.01. Lo stato legittimo di un immobile è definito dai commi 1-bis ed 1-ter dell'art. 9 bis del DPR 380/2001.

92-bis.02. La mancata ed esauriente definizione dello stato legittimo degli immobili oggetto di intervento comporta requisito di improcedibilità per ogni tipologia di titolo abilitativo di cui al presente Titolo V.

#### **Art.93. Certificato di destinazione urbanistica**

93.1. Chiunque ne abbia titolo può chiedere al competente ufficio comunale un certificato di destinazione urbanistica relativo ad uno o più immobili per conoscerne la destinazione urbanistica, gli eventuali vincoli paesaggistico-ambientali-idrogeologici e quanto altro rilevante ai fini degli interventi di trasformazione del territorio.

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

93.3. La domanda di certificazione, redatta in bollo, secondo la modulistica fornita dal competente Ufficio, firmata dal proprietario o da altri aventi titolo reale sull'immobile, deve essere indirizzata al Settore Urbanistica.

93.4. Qualora il richiedente inoltri specifica richiesta di rilascio della certificazione in termini ridotti, rispetto ai trenta giorni fissati dalla norma, è tenuto a versare diritti di segreteria nella misura doppia.

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

93.6. La documentazione a corredo della domanda deve essere completa in ogni riferimento atto ad individuare e descrivere gli immobili per i quali è chiesta certificazione e deve comprendere:

- estratto di mappa catastale aggiornata;
- copia titolo di proprietà o autocertificazione.

#### **Art.94. Attività edilizia libera**

94.1. Nel rispetto delle normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, i seguenti interventi sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo:

- a) gli interventi di manutenzione ordinaria, ivi compresi gli interventi di installazione delle pompe di calore aria-aria di potenza termica utile nominale inferiore a 12 kW;
- b) gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;

- 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;
- f) opere urgenti ed indifferibili, eseguite su ordinanza del dirigente preposto emanata per la tutela della pubblica incolumità;
- g) interventi di demolizione di opere abusive disposte con ordinanza dirigenziale o ordinate dall'autorità giudiziaria, in applicazione della legislazione vigente;
- h) l'installazione dei depositi di gas di petrolio liquefatti di capacità complessiva non superiore a 13 mc;
- i) l'installazione di tende parasole in tessuto e le opere di protezione dal sole, per unità immobiliari a destinazione residenziale al di sopra del PT dei fabbricati;
- j) gli interventi di realizzazione e installazione di vetrate panoramiche amovibili e totalmente trasparenti, cosiddette VEPA, dirette ad assolvere a funzioni temporanee di protezione dagli agenti atmosferici, miglioramento delle prestazioni acustiche ed energetiche, riduzione delle dispersioni termiche, parziale impermeabilizzazione dalle acque meteoriche dei balconi aggettanti dal corpo dell'edificio, di logge rientranti all'interno dell'edificio o di porticati, a eccezione dei porticati gravati, in tutto o in parte, da diritti di uso pubblico o collocati nei fronti esterni dell'edificio prospicienti aree pubbliche, purché tali elementi non configurino spazi stabilmente chiusi con conseguente variazione di volumi e di superfici, come definiti dal regolamento edilizio-tipo, che possano generare nuova volumetria o comportare il mutamento della destinazione d'uso dell'immobile anche da superficie accessoria a superficie utile. (Tali strutture devono favorire una naturale microaerazione che consenta la circolazione di un costante flusso di arieggiamento a garanzia della salubrità dei vani interni domestici ed avere caratteristiche tecnico-costruttive e profilo estetico tali da ridurre al minimo l'impatto visivo e l'ingombro apparente e da non modificare le preesistenti linee architettoniche);
- k) le tende a pergola, anche bioclimatiche, con telo retrattile, anche impermeabile, ovvero con elementi di protezione solare mobili o regolabili, e che sia addossata o annessa agli immobili o alle unità immobiliari, anche con strutture fisse necessarie al sostegno e all'estensione dell'opera. In ogni caso, le opere di cui alla presente lettera non possono determinare la creazione di uno spazio stabilmente chiuso, con conseguente variazione di volumi e di superfici, devono avere caratteristiche tecnico-costruttive e profilo estetico tali da ridurre al minimo l'impatto visivo e l'ingombro apparente e devono armonizzarsi alle preesistenti linee architettoniche;
- l) 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;
- m) le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;
- n) le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici;

- o) le vasche di raccolta di acque meteoriche per uso agricolo fino a un volume massimo di 50 metri cubi di acqua per ogni ettaro di terreno coltivato, realizzabili anche mediante un unico bacino;
- 94.2. Riguardo agli interventi di cui al presente articolo, l'interessato provvede, nei casi previsti dalle vigenti disposizioni, alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale ai sensi dell'articolo 34-quinquies, comma 2, lettera b), del decreto-legge 10 gennaio 2006, n. 4, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 marzo 2006, n. 80;
- 94.3. Sono altresì realizzati senza titolo abilitativo edilizio, previa autorizzazione amministrativa rilasciata dai servizi Cimiteriali e nel rispetto di tutti gli adempimenti di cui al Regolamento dei Servizi Cimiteriali e Polizia Mortuaria approvato con Del. C.C. n. 46 del 30.12.2014 e ss gli interventi di realizzazione delle opere edilizie di sepoltura, sia di durata perenne o provvisoria.
- 94.4. E' altresì ammessa, ai sensi della L.R. 13/2022 e dal D. Lgs 178/2025, l'installazione, con qualunque modalità, di impianti solari fotovoltaici e termici sugli edifici, anche nelle zone A degli strumenti urbanistici comunali, o su strutture e manufatti fuori terra diversi dagli edifici, ad eccezione di immobili o aree non soggetti a vincolo di cui al D. L.vo 42/04, nel rispetto dell'articolo 7 bis, comma 5 del decreto legislativo 3 marzo 2011, n. 28 (Attuazione della direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE).

**Art.94-bis. Attività subordinata a Comunicazione di Inizio Lavori (C.I.L.) (eliminato)**

**Art.94-ter. Attività subordinata a Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.)**

- 94-ter.01. Sono eseguiti mediante Comunicazione di Inizio Lavori, corredata dai necessari elaborati progettuali e relazione asseverati redatti da tecnico abilitato, i seguenti interventi:
- a) gli interventi di manutenzione straordinaria, ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio,
  - b) le 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.
  - c) interventi di restauro e risanamento conservativo di cui all'articolo 3, comma 1, lettera c) del d.P.R. n. 380/2001 qualora non riguardino parti strutturali dell'edificio;
  - d) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico (ad esclusione dell'attività di ricerca di idrocarburi) che siano eseguite in aree interne al centro edificato;
  - e) movimenti di terra non strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e alle pratiche agro-silvo-pastorali;
  - f) serre mobili stagionali funzionali allo svolgimento dell'attività agricola che presentino strutture in muratura.
- Ai sensi della L.R. 13/2022, sono altresì realizzabili i seguenti interventi edilizi
- g) i muri di cinta;
  - h) i movimenti di terra attraverso sbancamenti e predisposizione di terrazzamenti, anche con muri a secco, ovvero secondo le tecniche di ingegneria naturalistica;
  - i) le serre, le serre agro voltaiche e in genere impianti agro voltaici stabilmente infissi al suolo, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;
  - j) le opere di demolizione parziale e integrale di manufatti edilizi;
  - k) le modifiche della destinazione d'uso, non urbanisticamente rilevanti, con opere, al di fuori delle zone A o di zone a esse assimilate dagli strumenti di pianificazione urbanistica comunale.
- 94-ter.02. E' in ogni caso fatta salva la necessità di acquisire, preventivamente, se dovute, in relazione a vincoli imposti da leggi statali, regionali o dagli strumenti

urbanistici, le autorizzazioni delle Amministrazioni cui compete la gestione del vincolo, con particolare riferimento al DLgs n°42/04 e **s.m.i.**

94-ter.03. L'interessato agli interventi di cui al comma 1 del presente articolo allega alla CILA le autorizzazioni eventualmente obbligatorie ai sensi delle normative di settore e, limitatamente agli interventi di cui alla lettera a) del comma 2, l'interessato è tenuto a comunicare i dati identificativi dell'impresa alla quale intende affidare la realizzazione dei lavori, nonché il contratto con il soggetto incaricato di effettuare la raccolta, il trasporto, le operazioni di recupero e smaltimento dei rifiuti prodotti dal cantiere ai sensi di quanto stabilito, dall' art.5, comma 1 della L.R. n. 70 del 9 dicembre 2013.

94-ter.04. La comunicazione di cui al presente articolo va redatta esclusivamente su apposita modulistica approvata D.D. Regionale n. 217/2025 pubblicata sul BURC n. 43 del 23 giugno 2025.

L'interessato trasmette all'amministrazione comunale l'elaborato progettuale e la comunicazione di inizio dei lavori asseverata da un tecnico abilitato, il quale attesta, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi al PUC ed al RUEC 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.

La comunicazione di inizio dei lavori, laddove integrata con la comunicazione di fine dei lavori, è valida anche ai fini di cui all'articolo 17, primo comma, lettera b), del regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 1939, n. 1249, ed è tempestivamente inoltrata da parte dell'amministrazione comunale ai competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate.

94-ter.05. La mancata comunicazione dell'inizio dei lavori di cui al comma 1, ovvero la mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori di cui al comma 4, di cui ai commi 2 e 4 del presente articolo, comportano la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.

94-ter.06. Rimane comunque facoltà dell'interessato, riguardo agli interventi di cui al presente articolo, provvedere, nei casi previsti dalle vigenti disposizioni, alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale nel termine di cui all'articolo 34-quinquies, comma 2, lettera b), del decreto-legge 10 gennaio 2006, n. 4, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 marzo 2006, n. 80, ed ad allegarne copia completa degli estremi di registrazione presso l'Agenzia del Territorio alla comunicazione di fine lavori.

#### **Art.95. Attività subordinata a Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)**

95.1. Possono essere realizzati in base a segnalazione certificata di inizio attività i seguenti interventi:

- a) opere di manutenzione straordinaria che riguardino parti strutturali dell'edificio, restauro e risanamento conservativo;
- b) recinzioni, muri di cinta, cancellate e i gazebo di cui al successivo art. 191.02
- c) opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla stabilità dell'immobile;
- d) revisione o installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendono indispensabili, sulla base di nuove disposizioni;
- e) le ristrutturazioni edilizie, comprensive della demolizione e della ricostruzione con la stessa volumetria, superficie e sagoma dell'edificio preesistente;
- f) le varianti ai permessi di costruire che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio qualora sottoposto a vincolo ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42

- e successive modificazioni e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire;
- g) le varianti ai permessi di costruire che non configurano una variazione essenziale, a condizione che siano conformi alle prescrizioni urbanistico-edilizie e siano attuate dopo l'acquisizione degli eventuali atti di assenso prescritti dalla normativa sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico e dalle altre normative di settore;
  - h) la realizzazione di impianti serricoli funzionali allo sviluppo delle attività agricole;
  - i) le opere di demolizione;
  - j) creazione di soppalchi costituenti pertinenze dell'unità immobiliare nella quale sono realizzati, sempre che siano assicurate le condizioni di agibilità dei locali oggetto di intervento e che non determinino aumento di superficie utile (altezza libera soppalco inferiore a ml 2,10). Non sono considerati aumento di Su nelle tipologie industriali o di magazzino, le strutture metalliche autoportanti di stoccaggio delle merci organizzate anche su più livelli, compresi i corselli di servizio fino ad una larghezza massima di ml 1,80 e le strutture grigliate per l'appoggio degli impianti tecnologici;
  - k) realizzazione di muri di contenimento e di sostegno che non comportino rimodellamento delle quote del terreno e nè modifiche dell'altezza dei fronti dei fabbricati contigui;
  - l) costruzione di nuove canne fumarie che interessino le pareti esterne dell'edificio, sempre che si armonizzino con il prospetto degli edifici e ne rispettino il decoro;
  - m) realizzazione di manufatti esterni per la protezione di contatori del gas, impianti elettrici, manufatti connessi all'impianto termo/sanitario (condizionatori, climatizzatori, serbatoi gas e/o acqua, scambiatori, pompe e simili) sempre che si armonizzino con i prospetti degli edifici e ne rispettino il decoro. Interventi finalizzati al miglioramento della raccolta differenziata dei rifiuti e consistenti nella realizzazione di vani tecnici o di nicchie, anche nelle murature esterne, per l'alloggiamento dei carrellati, sulla base di una deliberazione condominiale; a tali fini potrà anche occuparsi una fascia di spazio sul marciapiede della profondità di non oltre 25 centimetri, sempre che rimanga comunque libera da ingombri una fascia di marciapiede di minimo 150 centimetri;
  - n) costruzione di opere di allacciamento fognario alla condotta comunale;
  - o) opere finalizzate al superamento delle barriere architettoniche nel rispetto della parte II - capo III, del DPR n.380/01 e smi.;
  - p) realizzazione e/o spostamento di collegamenti verticali interni alle singole unità immobiliari senza creazione di nuova Su;
  - q) realizzazione di pergolati e gazebo (di cui al successivo art. 191.02) su terrazzi ed aree scoperte;
  - r) scale esterne di sicurezza aperte e scoperte; rampe esterne aperte e scoperte, volumi tecnici, ecc.
  - s) sopralzi, addizioni, ampliamenti e nuove edificazioni in diretta esecuzione di idonei strumenti urbanistici diversi da quelli indicati alla precedente lettera g) ma recanti analoghe previsioni di dettaglio;
  - t) mutamenti di destinazione d'uso di immobili o di loro parti, che non comportino interventi di trasformazione dell'aspetto esteriore, e di volumi e di superfici. La nuova destinazione d'uso deve rientrare tra quelle previste dal PUC per le diverse zone omogenee;
  - u) realizzazione di tettoie di pertinenza di edifici residenziali di cui al co.05 dell'art. 191bis
- 95.2. Sono altresì subordinate a Segnalazione Certificata di Inizio Attività Alternativa al Permesso di Costruire, ai sensi dell'articolo 23 del d.P.R. n. 380/2001, le seguenti tipologie di intervento:
- a) interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino modifiche della

- volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni (Attività n. 8, Tabella A, Sez. II del d.lgs. 222/2016, art. 10 comma 1, lettera c) del d.P.R. n. 380/2001);
- b) interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti (Attività n. 10, Tabella A, Sez. II del d.lgs. 222/2016)
  - c) interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche (Attività n. 10, Tabella A, Sez. II del d.lgs. 222/2016)
  - d) il recupero ai fini abitativi dei sottotetti di cui all'art. 82;
  - e) la realizzazione di verande di cui all'art. 192;
  - f) la costruzione di pensiline, sporti, balconi e similari di profondità maggiore di ml 1,50;
  - g) creazione di soppalchi che determinano aumento di superficie utile;
  - h) la realizzazione di parcheggi pertinenziali nel piano interrato di edifici esistenti o al piano terra laddove ;
  - i) le serre solari.
- 95.3. La segnalazione di cui al presente articolo va redatta esclusivamente su apposita modulistica approvata con D.D. Regionale n. 217/2025 pubblicata sul BURC n. 43 del 23 giugno 2025.

#### **Art.95-bis. Attività subordinata a Denuncia di Inizio Attività (DIA) (*eliminato*)**

#### **Art.95-ter. Attività subordinata a Procedura Abilitativa Semplificata (PAS)**

95-ter.01. Può essere effettuata mediante ricorso alla Procedura Abilitativa Semplificata (PAS) nei casi previsti dalla normativa statale e regionale vigente, l'attività di realizzazione, modifica, potenziamento, rifacimento e esercizio degli impianti alimentati da fonti rinnovabili e delle opere connesse, nelle aree in cui tali interventi sono consentiti in base alle NTA del PUC.

La PAS si applica ai sensi del Decreto Legislativo 3 marzo 2011 n. 28 e s.m.i., nonché del D.lgs. 25 novembre 2024, n. 190 es.m.i., delle Linee Guida emanate con DM 10/9/2010, (G.U. Ser. Gen. n° 219 del 18/9/2010), nonché della normativa regionale vigente (L.R. 37/2018) e relative linee guida (D.D. n. 1218 del 16/12/2022 – BURC n. 106/2022) con esclusione dei casi ricadenti nell'ambito di applicazione:

- a) delle procedure di cui all'art. 6 del DPR 380/2001 (ai sensi di quanto stabilito dall'art. 7 del D.Lvo 28/2011)

- b) della procedura di Autorizzazione Unica di cui all'art. 5 del D.Lvo 28/2011.

E' ammessa la realizzazione delle sole opere edili strettamente connesse alla realizzazione dell'impianto.

95-ter.02. Sono altresì assoggettati alla procedura abilitativa semplificata (PAS), nel rispetto della normativa statale e regionale vigente in materia di geotermia, gli impianti di sonde geotermiche qualificabili come piccole utilizzazioni locali, che presentino congiuntamente i requisiti dimensionali, tecnici e localizzativi previsti dalla disciplina regionale vigente.

Per tali gli impianti il certificato di collaudo finale è trasmesso al comune e all'ufficio regionale competente in materia di geotermia, secondo le modalità previste dalla normativa di settore.

95-ter.03. Il proprietario dell'immobile o chi abbia la disponibilità sugli immobili interessati dall'impianto e dalle opere connesse presenta al Comune, almeno trenta giorni prima dell'inizio dei lavori, una dichiarazione accompagnata da una relazione

tecnica asseverata da progettista abilitato attestante la conformità del progetto agli strumenti urbanistici vigenti e adottati, ai regolamenti edilizi, nonché alle norme di sicurezza, igienico-sanitarie, ambientali e di settore, nonché dagli elaborati progettuali idonei a descrivere l'intervento.

Alla dichiarazione sono allegati gli elaborati tecnici per la connessione alla rete redatti dal gestore competente.

Qualora siano necessari atti di assenso e gli stessi non siano allegati, devono essere prodotti gli elaborati richiesti dalla normativa di settore; si applicano in tal caso le disposizioni di cui al comma 95-ter.05.

La documentazione amministrativa e tecnica è presentata anche in formato digitale secondo le modalità stabilite dal Comune.

La dichiarazione, l'intera documentazione amministrativa, gli elaborati di progetto nonché tutti gli atti di assenso necessari in forma cartacea dovranno essere presentati, pena irricevibilità, anche in formato elettronico (formato dxf e/o pdf), anche ai fini della verifiche di competenza e secondo le indicazioni del SUE.

95-ter.04. Il Comune, ove entro il termine indicato al comma 95-ter.03 riscontri l'assenza di una o più condizioni richieste, notifica all'interessato un motivato provvedimento di diniego, in caso di falsa attestazione del professionista abilitato, il Comune ne dà comunicazione all'autorità giudiziaria e all'ordine professionale di appartenenza; decorso il termine di trenta giorni dalla presentazione della dichiarazione senza l'adozione di un provvedimento espresso, l'intervento si intende tacitamente assentito, fatti salvi i poteri di vigilanza e controllo dell'Amministrazione.

95-ter.05. Qualora siano necessari atti di assenso, di cui all'ultimo periodo del *comma 2*, che rientrino nella competenza comunale e non siano allegati alla dichiarazione, il Comune provvede a renderli tempestivamente e, in ogni caso, entro il termine per la conclusione del relativo procedimento fissato ai sensi dell'articolo 2 della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni. Se gli atti di assenso non sono resi entro il termine di cui al periodo precedente, l'interessato può adire i rimedi di tutela di cui all'articolo 117 del decreto legislativo 2 luglio 2010, n. 104. Qualora l'attività di costruzione e di esercizio degli impianti di cui al comma 1 sia sottoposta ad atti di assenso di competenza di amministrazioni diverse da quella comunale, e tali atti non siano allegati alla dichiarazione, l'amministrazione comunale provvede ad acquisirli d'ufficio ovvero convoca, entro venti giorni dalla presentazione della dichiarazione, una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241 e successive modificazioni. Il termine di trenta giorni di cui al comma 2 è sospeso fino alla acquisizione degli atti di assenso ovvero fino all'adozione della determinazione motivata di conclusione del procedimento ai sensi dell'articolo 14-ter, comma 6-bis, o all'esercizio del potere sostitutivo ai sensi dell'articolo 14-quater, comma 3, della medesima legge 7 agosto 1990, n. 241.

95-ter.06. La realizzazione dell'intervento deve essere completata entro tre anni dal perfezionamento della procedura abilitativa semplificata. La parte non ultimata dell'intervento è subordinata alla presentazione di nuova dichiarazione. L'interessato è tenuto a comunicare al Comune la data di ultimazione dei lavori.

95-ter.07. La sussistenza del titolo è provata mediante la copia della dichiarazione recante la data di ricezione, l'elenco degli elaborati presentati, l'asseverazione del professionista abilitato e gli eventuali atti di assenso acquisiti.

95-ter.08. Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, da trasmettere al Comune, attestante la conformità dell'opera al progetto presentato, nonché la documentazione catastale conseguente o la dichiarazione di assenza di variazioni.

95-ter.09. Fatto salvo l'obbligo di ripristino dello stato dei luoghi, l'esecuzione degli interventi in assenza della procedura abilitativa semplificata o in difformità da quanto dichiarato, comporta l'applicazione delle sanzioni amministrative previste dalla normativa vigente.

La violazione delle prescrizioni contenute negli atti di assenso è soggetta alle sanzioni previste dalla normativa vigente, ferme restando le responsabilità solidali del proprietario, dell'esecutore delle opere e del direttore dei lavori.

**Art.96. Attività subordinata a Permesso di Costruire (PdC)**

96.1. Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire:

- a) gli interventi di nuova costruzione;
- b) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino mutamenti della destinazione d'uso, modifiche (senza alcun aumento) della distribuzione del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici non riconducibili alle fattispecie realizzabili mediante ricorso alle procedure di cui agli artt. 95 e 95 bis del presente Regolamento;
- c) interventi di rigenerazione urbana;
- d) manufatti in zona A, B ed E1 secondo l'abaco delle tipologie approvato dal Comune;
- e) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente;
- f) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria;
- g) la realizzazione di infrastrutture e impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione permanente di suolo inedificato;
- h) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-trasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- i) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- j) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto, ove tali usi abbiano carattere permanente;
- k) le opere di viabilità poderali e di bonifica, le strade private;
- l) i chioschi;
- m) (*eliminato*)
- n) le attrezzature sportive e piscine in lotti liberi;
- o) ricostruzione di immobili parzialmente diruti allorché sia desumibile la consistenza del fabbricato attraverso una lettura di elementi fisici ancora presenti in loco, integrata da documentazione storica, fotografica e catastale;
- p) interventi relativi al verde, ai parchi e giardini quando comportino la rilevante modificazione dell'impianto tipologico preesistente;
- q) realizzazione di tettoie di cui al co.06 dell'art. 191 bis.

96.2. La richiesta di Permesso di Costruire va redatta esclusivamente su apposita modulistica approvata con D.D. Regionale n. 217/2025 pubblicata sul BURC n. 43 del 23 giugno 2025.

96.3. L'istanza di Permesso di Costruire, di cui al precedente co. 02., oltre che compilata in ogni sua parte, dovrà contenere la seguente documentazione minima:

1. Attestazione di avvenuto pagamento dei Diritti di Segreteria, in originale. L'importo è comunque dovuto all'Ente anche in caso di rigetto dell'istanza;
2. Titolo, in forma legale, di proprietà o comunque comprovante la disponibilità ( es: autorizzazione proprietari, condominiali se riguardanti parti comuni ...) dell'area e/o degli immobili o Autocertificazione ( laddove ritenuta sufficiente dal Responsabile del Procedimento, come riportato nel D.P.R. 445/2000 T.U. documentazione amministrativa ) attestante il diritto a richiedere il permesso di costruire, nonché copia legale di eventuali convenzioni coi confinanti;
3. Relazione tecnica illustrativa, a firma di un tecnico abilitato, contenente la descrizione particolareggiata dell'intervento e le opere da realizzare; con indicazione in dettaglio, per interventi di ristrutturazione edilizia e/o riqualificazione e ricomposizione tipologica, delle procedure e metodologie da attuare alle parti interessate, nonché qualora richiesto dal tipo di intervento, integrata dal capitolo sulla "Sostenibilità Ambientale" del

- progetto, ai sensi del Titolo XI del RUEC tenuto conto in specifico degli artt. 231 e 232;
4. Relazione tecnica asseverata, a firma di un tecnico abilitato, contenente il riferimento al rispetto della disciplina normativa vigente dal punto di vista edilizio, urbanistico nonché dei vincoli vigenti, citando eventualmente l'applicazione delle specifiche norme di regolamento e/o di legislazione Nazionale, Regionale e Comunale (con riferimento ai vigenti RUEC, NTA del PUC, eventuali Regolamenti specifici di cui a D.G.C. o D.C.C.) cui si fa riferimento ai fini della conformità urbanistica edilizia dei singoli interventi e categorie di intervento richiesti o (nel caso di istanza di PDC in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001) Relazione tecnica asseverata, a firma di un tecnico abilitato ed iscritto al relativo ordine professionale in relazione all'intervento già eseguito, che asseveri in particolare le categorie e tipologie di opere e/o intervento posti in essere, nonché la loro specifica conformità ai relativi articoli del RUEC e NTA di PUC vigenti all'atto della domanda, oltre che alla conformità alle norme di regolamento e di PRG eventualmente vigenti alla data dell'abuso, nonché la conformità dell'intervento da sanare alla disciplina edilizia ed urbanistica più in generale Nazionale e regionale, vigente all'atto dell'abuso specificando l'epoca, e dell'istanza.
  5. Stralci del PUC (zonizzazione/categorie d'intervento/vincoli/ecc.) - vigente nell'area oggetto di intervento, con esatta localizzazione dell'intervento;
  6. Documentazione catastale, costituita da:
    - estratto di mappa in scala 1:2000/1:1000;
    - planimetria catastale in scala 1:200;
    - Visura Storica Catastale rilasciato in data non anteriore a 1 mese di tutti gli immobili interessati.Tali documenti devono contenere gli elementi necessari ad identificare tutte le particelle oggetto dell'intervento, la relativa superficie e la proprietà.
  7. Elaborati grafici in triplice copia, con dovizia di misure e quote degli elementi costruttivi, dello stato di fatto e di progetto per descrivere compiutamente e dettagliatamente l'intervento in progetto in rapporto alle prescrizioni del PUC vigente nell'area di intervento, costituiti da:
    - a. Estratto di mappa catastale, in scala non inferiore a 1/2000 della località, estesa ad una zona di almeno 200 metri di raggio dall'opera a costruirsi con la indicazione dell'orientamento, aggiornato con l'indicazione dell'immobile e/o dell'area oggetto di intervento;
    - b. Stralcio della planimetria aereofotogrammetrica della zona, con localizzazione dell'intervento;
    - c. Planimetria generale in scala non inf. a 1/500 con specifica indicazione di:
      - orientamento con l'indicazione del nord;
      - confini dell'eventuale lotto edificabile o oggetto d'intervento o di tutte le aree esterne di pertinenza dell'unità immobiliare o del fabbricato interessati;
      - distanze dai confini, dalle strade e dai fabbricati limitrofi; esatta indicazione delle altezze minima e massima del fabbricato o dei fabbricati oggetto di intervento e di quelli circostanti;
      - indicazione sui tracciati delle reti tecnologiche e relativi allacci;
    - d. Rilievo dell'area di intervento, in scala 1/500 o 1/200, con l'indicazione dei limiti della proprietà, delle varie quote altimetriche del terreno, delle alberature presenti, delle distanze e le altezze di tutti i fabbricati circostanti, nonché delle strade e delle aree pubbliche limitrofe;
    - e. Planimetria di progetto, in scala 1/500 o 1/200, con indicazione della sistemazione dell'area circostante (giardini, alberature, piscine, percorsi pedonali e carrabili, parcheggi, piazzali, ecc.);
    - f. Piante di tutti i piani, in scala 1/100 o 1/50, compreso quelli sotto terra, sottotetto e di copertura, debitamente quotate internamente ed esternamente, con l'indicazione delle destinazioni d'uso di ogni singolo

- locale, dei parcheggi, dei percorsi pedonali e carrabili, della recinzione, delle alberature e delle sistemazioni a verde, ingressi pedonali e carrabili, e quanto altro ritenuto necessario;
- g. Piante con indicazione del rapporto aeroilluminante di ogni singolo locale;
  - h. Prospetti di tutti i lati, in scala 1/100 o 1/50, con la rappresentazione dei particolari, dei materiali adoperati, delle finiture e dei tipi di infissi;
  - i. Sezioni dell'edificio, in scala 1/100 o 1/50, nei punti più significativi del complesso edilizio, di cui almeno due ortogonali, con l'indicazione del profilo del terreno ante e post operam. Nei casi di notevoli movimenti di terra, occorre estendere le sezioni ad un raggio superiore, individuando anche il rapporto che si determina con le strade, gli edifici circostanti, eventuali preminenze e bellezze naturali, essenze arboree protette e quanto altro di interesse artistico, archeologico, ambientale, tecnologico e collettivo. In caso di edifici con andamento altimetrico particolarmente complessi andranno redatte tante sezioni trasversali e longitudinali tali da rappresentare tutte le quote finite di progetto dei vari livelli previsti sia dei fabbricati che delle sistemazioni esterne.
  - j. Piante prospetti e sezioni, per gli interventi di ristrutturazione edilizia e/o consolidamento statico, evidenziando le demolizioni e le parti di nuova realizzazione;
  - k. Sezioni e profili degli insediamenti, in caso di sbancamenti, in scala 1/200 o 1/100, in relazione al terreno circostante, ante e post-operam;
  - l. Particolari costruttivi, almeno nella scala 1: 20, delle parti di maggiore rilievo del progetto, ivi comprese le pavimentazioni e sistemazioni dell'esterno;
  - m. Schema delle fognature in scala 1:100 o 1.50;
8. Documentazione fotografica a colori, relativa allo stato esistente dell'area e/o dell'immobile su cui si intende intervenire, con pianta dei punti di vista;
9. Documentazione tecnica, redatta ed asseverata dal tecnico progettista, in osservanza delle prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica, per i progetti relativi alla costruzione di nuovi edifici privati, ovvero alla ristrutturazione di interi edifici, ivi compresi quelli di edilizia residenziale pubblica;
10. Documentazione tecnica necessaria all'inquadramento dell'intervento rispetto alla normativa di attuazione del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del territorio pubblicato sul B.U.R.C. n.13 del 24.03.2003, e ss. mm. ed ii., costituita da:
- Relazione Tecnica a firma di tecnico abilitato;
  - Stralcio della carta delle aree perimetrate a rischio e/o pericolo idrogeologico;
  - Indagini geologiche e geotecniche, nei casi previsti dal D.M. 11.03.1988;
  - Studio di compatibilità idraulica e/o geologica- asseverati nelle forme di legge da tecnico abilitato - redatti ai sensi degli artt.40 e 41 di detta normativa di attuazione, nei casi espressamente previsti.
11. Progetto per l'installazione, la trasformazione e l'ampliamento degli impianti di cui al D.M. n. 37 del 22/1/2008 redatto ai sensi dell'art. 5 dello stesso decreto e ss.mm. ed ii.;
12. Relazione sulle lavorazioni effettuate e sui materiali trattati (per gli immobili a destinazione produttiva e per interventi in zona ASI) contenente:
- la descrizione delle lavorazioni effettuate;
  - la specificazione dei materiali depositati, trattati, prodotti, eliminati, utilizzati anche per la produzione di energia (ciò in rapporto alla sicurezza interna e esterna della fabbrica);
  - la specificazione dell'intensità dei rumori prodotti durante le lavorazioni;
  - la quantità di acqua utilizzata e le relative fonti di approvvigionamento;
  - i sistemi di smaltimento delle acque di lavorazione e degli altri reflui.

13. Progetto e relazione tecnica degli impianti e delle opere relative alle fonti rinnovabili di energia al risparmio e all'uso razionale dell'energia, da parte di professionisti, iscritti negli albi professionali, nell'ambito delle rispettive competenze, ai sensi della legge n. 10/91, del D.lgs. n. 192/05 come modificato dal D.Lgs. n. 311/2006, nonché nel rispetto dei relativi decreti attuativi e di quanto stabilito al Titolo XI del vigente RUEC e ss.mm. ed ii., in attuazione della specifica normativa Regionale in materia.
14. Pareri già acquisiti, ai sensi dell'art. 5, comma 3, del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ed ii., completi di elaborati allegati, debitamente vistati da parte degli Enti preposti;
15. Scheda tecnica riepilogativa di tutti i dati del progetto (area del lotto, superficie coperta, indice di copertura, volumi, altezza dei fabbricati, numero di piani, superfici adibite a parcheggi, viabilità interna, verde, etc..) e Quadro di Raffronto con le previsioni dello strumento vigente (PUC e/o Piani attuativi e in caso si intervento in zona ASI: Norme del relativo P.R.T.C.)
16. Scheda per il computo dei volumi e delle superfici con Determinazione delle caratteristiche urbanistiche dell'intervento completa con la Dichiarazione che tali computi sono stati eseguiti in conformità a quanto previsto dalle normative nazionali e regionali vigenti e del presente RUEC;
17. Elaborati di calcolo del Contributo di Costruzione secondo quanto stabilito dal Titolo VI del presente Regolamento;
18. Elaborato Calcolo/Verifica della variazione del Carico Urbanistico di cui artt. 49 NTA del PUC e 31 del RUEC e determinazione dell'importo dell'eventuale monetizzazione;
19. Modello ISTAT per gli interventi di nuova edificazione, di ampliamento e di ristrutturazione di cui all'art. 3 lettera d), del D.P.R. 06.06.2001 n. 380.;
20. Supporto informatico (CD) contenente l'intera proposta progettuale in formato elettronico (formato dxf e/o pdf), anche ai fini della verifica dei parametri urbanistici indicati in progetto.

**Art.97. Attività edilizia eseguita dalle Amministrazioni Statali**

- 97.1. In caso di opere ed interventi pubblici, da realizzarsi a seguito di conferenza di servizi e/o accordo di programma in quanto determinati dalla necessità di un'azione correlata di più Enti, occorre che il progetto sia pubblicato, previo assenso del Comune interessato. Restano ferme tutte le disposizioni della Legge n.241/90 e smi. e del DLgs n.267/2000 e smi.
- 97.2. Prima dell'inizio dei lavori saranno versati gli oneri di urbanizzazione nelle modalità previste dalle norme vigenti.
- 97.3. Per le opere di competenza dello Stato e quelle da realizzarsi su aree demaniali statali, ad eccezione delle opere per la difesa militare, ovvero per le opere pubbliche di interesse nazionale, l'accertamento di conformità è fatto dallo Stato d'intesa con la Regione, ai sensi dell'art.81 del DPR n°616/77 e smi
- 97.4. In caso di sussistenza di difformità con le norme di piani urbanistici con i vincoli e le norme di piani urbanistici-edilizi vigenti, la progettazione delle opere pubbliche di interesse statale, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti, per quanto concerne la loro localizzazione e le scelte del tracciato, è eseguita dalle Amministrazioni statali competenti di intesa con la Regione. A tal fine, la Giunta Regionale acquisisce preventivamente il parere del Comune nel cui territorio sono previsti gli interventi.

**Art.98. Opere Pubbliche del Comune**

- 98.1. Le opere pubbliche del Comune, approvate dal Consiglio Comunale o dalla Giunta Comunale secondo le rispettive competenze di cui alla normativa sui LL.PP., non sono sottoposte a titoli abilitativi.
- 98.2. Quanto previsto dall' art. 83.04 lett. b) si applica anche ai tracciati viari posti all'esterno delle aree di trasformazione.

**Art.99. Miglioramento e adeguamento degli immobili pubblici e/o classificati standard**

99.1. Gli immobili pubblici costituenti attrezzature e/o classificati come standard potranno essere oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica, anche con creazione di nuove costruzioni con incrementi di volume e superfici, nel rispetto della dotazione di parcheggi pertinenziali, con le procedure previste per la realizzazione delle opere pubbliche, senza che ciò costituisca variante urbanistica.

**Art.100. Permesso di costruire in deroga**

100.1. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale, nel rispetto delle disposizioni contenute nel D.L.vo n.42/04 e delle altre normative di settore.

100.2. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati.

100.3. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione del PUC e del presente Regolamento, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli artt. 7, 8 e 9 del D. l. n. 1444/68.

100.4. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, attuati anche in aree industriali dismesse, è ammessa la richiesta di permesso di costruire in deroga in conformità dell'art. 14 del DPR n. 380/01 alle destinazioni d'uso, previa deliberazione del Consiglio comunale che ne attesta l'interesse pubblico, a condizione che il mutamento di destinazione d'uso non comporti un aumento della superficie coperta prima dell'intervento di ristrutturazione, fermo restando, nel caso di insediamenti commerciali, quanto disposto dall'articolo 31, comma 2, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, e successive modificazioni.

100.5. Gli interventi assentiti con Permesso di Costruire in deroga sono onerosi e determinano, ove ne ricorrano i presupposti, l'applicazione delle disposizioni in ordine alla dotazione di standard urbanistici.

**Art.100-bis. Permesso di costruire convenzionato**

100-bis.01. Gli atti convenzionali connessi ai Permessi di Costruire Convenzionati ricalcheranno nei contenuti le Convenzioni-Tipo utilizzate per i PUA ad iniziativa totalitaria, secondo lo schema allegato al Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale – RUEC approvato dal Consiglio Comunale.

100-bis.02. Il Permesso di Costruire Convenzionato viene applicato esclusivamente nelle aree non inserite nei Comparti Perequativi del PUC, ed il suo rilascio necessita della espressione del preventivo parere della Autorità di Bacino, ove previsto dal Piano di Assetto Idrogeologico vigente.

**Art.101. Interventi urgenti**

101.1. Gli interventi provvisori di assoluta urgenza, indispensabili per evitare un imminente pericolo per la incolumità delle persone e delle cose, possono essere eseguiti senza preventiva domanda, ma sotto la personale responsabilità del committente, anche per quanto riguarda l'effettiva esistenza del pericolo.

101.2. E' fatto obbligo al proprietario, o all'avente diritto, di dare immediata segnalazione dei lavori al Comando di Polizia Municipale con nota da anticipare anche a mezzo fax riportante i dati salienti identificativi del committente, dell'esecutore, l'ubicazione e la tipologia dei lavori nonchè di presentare, entro 30 gg. dall'inizio di questi ultimi, la richiesta di PdC o le relative SCIA o CILA.

101.3. I lavori urgenti da eseguire devono limitarsi alla sola eliminazione del pericolo.

## Capo II: Esecuzione delle Opere e Controlli

### Art.102. Inizio dei lavori e punti fissi di linee di livello.

- 102.1. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dalla data del ritiro del Permesso di Costruire.
- 102.2. I lavori hanno inizio:
- contestualmente alla presentazione della SCIA o della CILA;
  - dopo la comunicazione da parte dell'Ufficio Comunale dell'avvenuta acquisizione degli atti di assenso o dell'esito positivo della conferenza di servizi, nel caso di SCIA condizionata o CILA presentate ai sensi dell'art. 23 bis del DPR 380/2001 e ss.mm. ii;
  - allo scadere del trentesimo giorno successivo alla presentazione di Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA), qualora entro tale giorno non sia sopravvenuto l'ordine motivato da parte dell'Ufficio comunale competente di non effettuare i lavori stessi;
- 102.3. I lavori si intendono iniziati quando siano state eseguite opere che concretamente palesino la volontà dell'avente diritto di utilizzare il titolo.
- 102.4. Prima di iniziare i lavori assentiti, il titolare dovrà:
- depositare in cantiere copia del provvedimento di PdC, oppure della SCIA o CILA, con i relativi allegati per esibirlo ad ogni richiesta degli agenti preposti al controllo;
  - ottenere i punti fissi di allineamento e di quota;
  - depositare in Comune le dichiarazioni del Direttore dei Lavori, del collaudatore (ove sia richiesto) e del costruttore con cui essi accettano l'incarico loro affidato, nel caso in cui non abbiano firmato la domanda originaria;
  - comunicare all'Autorità Comunale, per iscritto, la data d'inizio dei lavori.
- 102.5. E' fatto obbligo, altresì, di comunicare all'Autorità Comunale, per iscritto, l'avvenuta ultimazione dei lavori e di presentare la segnalazione certificata di agibilità, di cui all'art. 24 del DPR 380/2001 e s.m.i., come specificato al successivo art. 108 del presente Regolamento.
- 102.6. Per interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia di demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria, il richiedente è tenuto a corredare il progetto di un elaborato tecnico contenente:
- la linea di confine con gli spazi pubblici;
  - i capisaldi planimetrici ed altimetrici cui deve essere riferita la costruzione, così come rappresentati nei grafici di progetto rilasciati;
  - i punti di immissione degli scarichi nelle fognature comunali;
  - i punti di presa dell'acquedotto.
- 102.7. Le suddette operazioni, vengono effettuate a cura e spese del richiedente e a responsabilità del direttore dei lavori.
- 102.8. Di tali operazioni viene redatta apposito verbale a firma del DL, committente ed Impresa corredato da opportuna documentazione tecnica di rilievo e fotografica, e nel quale viene riportata anche la data effettiva di inizio lavori.
- 102.9. Prima di iniziare gli scavi per le nuove costruzioni, l'assuntore dei lavori è tenuto a contrassegnare, mediante segnalazione o picchettature, la dislocazione sul terreno delle costruzioni stesse.

### Art.103. Segnalazione dei cantieri e costruzioni provvisorie

- 103.1. All'ingresso dei cantieri deve essere collocato, in posizione ben visibile, una tabella delle dimensioni di cm.75 x 150, portante le seguenti indicazioni chiare e leggibili:
- tipologia la dell'opera a farsi;
  - gli estremi del PdC, della SCIA o della CILA;
  - il cognome e nome del titolare del PdC, della SCIA o della CILA ;
  - il cognome e nome dell'assuntore dei lavori;
  - il cognome e nome e titolo professionale del progettista e del direttore dei lavori;
  - il cognome e nome del progettista del piano di sicurezza e del coordinatore

- in fase di esecuzione;
  - il cognome e nome del responsabile di cantiere;
  - il cognome e nome dell'eventuale professionista calcolatore delle strutture.
- 103.2. L'esposizione di tale tabella è esente dal pagamento di tasse e diritti comunali.
- 103.3. Sono da intendersi richiamate tutte le norme relative alla sicurezza nei cantieri previste dalle leggi e regolamenti vigenti.
- 103.4. Le costruzioni provvisorie necessarie per la permanenza del personale ed i relativi servizi igienici da realizzarsi all'interno dei cantieri edili devono conseguire il nulla osta sanitario, a seguito di specifica domanda da parte dell'assuntore dei lavori.

#### **Art.104. Occupazione temporanea di suolo pubblico**

- 104.1. Allorquando i lavori assentiti con PdC o SCIA comportino occupazione temporanea di suolo pubblico o sua manomissione, l'assuntore dei lavori deve preventivamente ottenere specifica autorizzazione comunale.
- 104.2. La domanda, da indirizzare al Dirigente preposto, deve essere corredata da una relazione sommaria delle opere a farsi e da una planimetria riportante l'individuazione dell'area oggetto dei lavori o di quella per la quale si chiede l'occupazione temporanea del suolo pubblico.
- 104.3. L'autorizzazione di occupazione di suolo pubblico è rinnovabile ed è subordinata al pagamento della tassa di occupazione di aree e suoli pubblici, nonché al versamento di un deposito cauzionale infruttifero per la rimessa in pristino, determinato preventivamente dall'ufficio preposto, nel caso in cui occorra procedere alla rimessa in pristino in danno.
- 104.4. Entro novanta giorni dall'avvenuto ripristino del suolo pubblico manomesso, su relazione dell'ufficio, il predetto deposito cauzionale viene restituito in tutto o in parte a seconda che il ripristino sia stato eseguito a regola d'arte o meno.
- 104.5. Le recinzioni provvisorie delle aree di cantiere devono essere realizzate adottando tutti gli accorgimenti tecnici al fine di salvaguardare la pubblica incolumità, nonché di assicurare il pubblico transito ed evitare il ristagno di acque. All'uopo dovrà essere attuata ogni indicazione fornita dai competenti uffici comunali o da eventuali enti erogatori di servizi. Le sporgenze delle recinzioni o strutture di cantiere devono essere adeguatamente schermate ed evidenziate per tutta la loro altezza con strisce bianche e rosse, in vernice riflettente, e devono recare apposito segnale luminoso a luce rossa da tenersi acceso dal tramonto all'alba. I serramenti di eventuali passaggi nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno, e devono essere chiusi quando i lavori sono in corso.
- 104.6. Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso, essere alte almeno 2,00 m e risultare non trasparenti.

#### **Art.105. Ritrovamenti e scoperte**

- 105.1. Chiunque ritrovi oggetti di presumibile interesse archeologico, storico e artistico è tenuto a fare immediata denuncia agli enti competenti in materia, provvedendo nel contempo alla sospensione dei lavori ed alla conservazione temporanea, nelle condizioni e nel luogo di rinvenimento, di quanto trovato.
- 105.2. Quando si tratta di cose mobili di cui non si possa altrimenti assicurare la custodia, lo scopritore chiede l'ausilio della forza pubblica onde garantire la sicurezza e la conservazione sino alla visita dell'autorità competente.
- 105.3. Analogamente, nel caso di rinvenimento di resti umani, a qualunque epoca appartenenti, occorre sospendere immediatamente i lavori e denunciare il ritrovamento all'autorità giudiziaria e al Sindaco.

#### **Art.106. Verifiche ed ispezioni tecniche in corso di opera**

- 106.1. L'Amministrazione può disporre in qualsiasi momento, avvalendosi dei funzionari e/o tecnici preposti alla vigilanza nonché degli agenti di P.M., le verifiche ritenute necessarie nonché il controllo della corrispondenza dei lavori autorizzati alle norme dettate dalle vigenti leggi e dal presente RUEC ed a quelle indicate nel PdC e/o altro titolo abilitante.

- 106.2. Per ogni visita si redige apposito verbale in duplice copia di cui una deve rimanere in cantiere.

#### **Art.107. Tolleranze costruttive ed esecutive**

- 107.1. Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, non costituiscono violazione edilizia le variazioni costruttive (mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari) contenute entro i limiti di cui all'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., ad eccezione delle distanze tra le facciate, che risultino al di sotto dei minimi fissati dalle presenti norme e dalle NTA dei PUA.
- 107.2. Gli interventi realizzati come varianti in corso d'opera che costituiscono parziale difformità dal titolo rilasciato prima della data di entrata in vigore della legge 28 gennaio 1977, n. 10, e che non sono riconducibili ai casi di cui all'articolo 34-bis possono essere regolarizzati.
- 107.3. Le tolleranze sono consentite sugli immobili vincolati ai sensi del D.Lvo n. 42/04 e s.m.i., fermo restando quanto stabilito dalla specifica normativa

#### **Art.108. Agibilità**

- 108.1. Ai sensi dell'art. 24 del DPR 380/2001 e s.m.i. la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati e, ove previsto, di rispetto degli obblighi di infrastrutturazione digitale, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità sono attestati mediante segnalazione certificata da redarre su modello unificato standardizzato per la Segnalazione Certificata per l'Agibilità – SCA regionale e corredata da tutta la documentazione ivi richiesta.
- 108.2. La procedura dell'attestazione dell'agibilità di edifici o parti di esso è disciplinata dall'art. 24 del DPR 380/2001 e s.m.i., che si intende integralmente riportato nel presente articolo.
- 108.3. La Segnalazione Certificata per l'Agibilità – SCA è necessaria per immobili che siano stati oggetto di interventi edilizi di adeguamento igienico-funzionale, diversa distribuzione degli ambienti interni, nonché di frazionamento e/o accorpamento di unità immobiliari, restauro, risanamento, di ristrutturazione, di cambio di destinazione d'uso nonché in occasione di ogni nuovo insediamento di attività produttiva o modifica degli aspetti di cui al co. 01 della relativa sede di preesistenti.
- 108.4. E' richiesto il parere preventivo della ASL sui progetti di cui ai precedenti artt.94-bis, 95 e 96, nel caso in cui esso riguardi attività con destinazione funzionale terziario, commerciale, artigianale o industriale, in quanto esclusi dall'autocertificazione di cui all'art. 20 co. 1 del dpr 380/2001, poiché comportanti valutazioni tecnico discrezionali.
- 108.5. I servizi tecnici e sanitari, in qualsiasi momento, hanno facoltà di compiere visite per accertare la conformità delle opere ai titoli autorizzativi espressi o taciti e ai relativi allegati e il rispetto della normativa vigente.
- 108.6. Nessuna nuova costruzione può essere occupata parzialmente o totalmente senza che sia stata preventivamente attestata l'agibilità parziale o totale ai sensi delle presenti norme.
- 108.7. La segnalazione certificata di agibilità, laddove richiesto, per le costruzioni a carattere temporaneo, sia se realizzate su suolo pubblico che su suolo privato, di cui al successivo art.132, fatta eccezione per le agibilità connesse ai pubblici spettacoli, è presentata al SUE con le stesse modalità di tutti i procedimenti edilizi incardinati nella struttura, fermo restando che verifiche di conformità saranno effettuate rispetto all'autorizzazione amministrativa rilasciata.

#### **Art.109. Dichiarazione di inagibilità**

- 109.1. 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.

109.2. Nei casi in cui possa esserci pregiudizio per la salute e la incolumità degli occupanti, il Sindaco, sentito il Responsabile del Servizio di Igiene Pubblica dell'ASL competente o gli uffici tecnici comunali, può ordinare lo sgombero degli immobili ed impedirne l'uso attraverso opportune misure tecnico-edilizie.

109.3. E' vietato l'uso di locali dichiarati inagibili.

## **TITOLO VI CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

### **Capo I: Disciplina Generale**

#### **Art.110. Principi**

110.1. 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.

#### **Art.111. Determinazione del Contributo di Costruzione**

- 111.1. Il Contributo di Costruzione di cui all'articolo precedente è costituito da due sezioni: regole per il calcolo e costi e tabelle
- 111.2. Le regole per il calcolo sono aggiornate con Delibera di Giunta Municipale
- 111.3. I costi e tabelle sono aggiornati con determina dirigenziale.
- 111.4. Il contributo è determinato con riferimento alla data di rilascio del titolo edilizio abilitante, ovvero al trentesimo giorno successivo alla data della presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA).
- 111.5. Al fine di agevolare gli interventi di rigenerazione urbana, consistenti in opere di demo-ricostruzione, il contributo di costruzione è ridotto in misura del 20 per cento rispetto a quello previsto dalle tabelle parametriche regionali.

#### **Art.112. Modulistica**

112.1. Alla domanda di permesso di costruire ed alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività sono allegati i documenti e i prospetti di calcolo del contributo per le diverse tipologie di intervento, sottoscritti dal progettista e dal committente secondo la modulistica predisposta dall'Ufficio.

#### **Art.113. Varianti al permesso di costruire o alla segnalazione certificata di inizio attività**

- 113.1. Le varianti al permesso di costruire o alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività che incidono sul calcolo del contributo, ne determinano l'adeguamento.
- 113.2. Per le varianti si applicano le tariffe vigenti alla data del rilascio del permesso di costruire in variante, ovvero a quella del compimento del trentesimo giorno successivo alla presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA).

### **Capo II: Oneri di Urbanizzazione**

#### **Art.114. Determinazione dell'importo**

- 114.1. Il contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione è determinato in conformità alle tabelle parametriche regionali definite ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 16.
- 114.2. Gli aspetti afferenti le modalità di calcolo, i parametri e i costi da applicare nonché i modelli da presentare, sono disciplinati dalle allegate schede per il calcolo del Contributo di Costruzione.

#### **Art.115. Esonero o riduzione dal contributo per oneri di urbanizzazione**

115.1. Il contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione non è dovuto

- nelle ipotesi previste dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 17. e sulla base di quanto ulteriormente specificato nei successivi comma.
- 115.2. Ai sensi dell'art. 17, comma 3, lett. a) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e del D. Leg.vo 29 marzo 2004 n. 99, ai fini dell'esenzione dal contributo, *l'imprenditore agricolo professionale* è tenuto a presentare al Comune apposita certificazione attestante i requisiti richiesti di cui all'articolo 1, comma 5 ter, del D. Leg.vo 29 marzo 2004 n. 99.
- 115.3. Ai sensi dell'art. 17, comma 3, lett. b) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 per *edifici unifamiliari* si intendono quelli comprendenti un unico alloggio direttamente aerato e con almeno un fronte esterno, riferito alla mappa catastale da un'unica particella e un unico subalterno; non sono comunque considerati tali gli alloggi derivanti dalla suddivisione o ristrutturazione di edifici comprendenti più alloggi. Il carattere di edificio unifamiliare deve essere presente sia prima che dopo l'intervento.
- 115.4. Ai sensi dell'art. 17, comma 3, lett. c) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ai fini dell'esenzione dal contributo occorre che l'opera da costruire sia pubblica o di interesse pubblico e venga realizzata o da un ente pubblico o da altro soggetto per conto di un ente pubblico. La gratuità si intende ovviamente limitata alle opere edilizie strettamente funzionali all'esercizio del servizio pubblico.
- 115.5. Ai sensi dell'art. 17, comma 3, lett. d) del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
- 115.6. Ai sensi dell'art. 17, comma 3, lett. e) del D.P.R. 6 giugno 2001 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.
- 115.7. Per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato, nonché per gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 6, comma 2, lettera a), del DPR 380/2001, qualora comportanti aumento del carico urbanistico, il contributo di costruzione è commisurato alla incidenza delle sole opere di urbanizzazione, purché ne derivi un aumento della superficie calpestabile.
- 115.8. Al fine di agevolare gli interventi di densificazione edilizia, per la ristrutturazione, il recupero e il riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione, il contributo di costruzione è ridotto in misura del venti per cento (20%) rispetto a quello previsto per le nuove costruzioni nei casi non interessati da varianti urbanistiche, deroghe o cambi di destinazione d'uso comportanti maggior valore rispetto alla destinazione originaria.
- 115.9. Per edificio dismesso, deve intendersi qualsiasi edificio industriale e non, vuoto e svuotato da tempo delle proprie funzioni, in evidente e documentabile stato di abbandono di tutte le sue parti e per il quale ne sia già stata accertata, o sia quanto meno dimostrabile, l'impossibilità ad assolvere la funzione che rivestiva un tempo.

#### **Art.116. Scomputo e realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione**

- 116.1. Il Comune può autorizzare il titolare del permesso di costruire a realizzare direttamente, a scomputo totale o parziale del contributo dei soli oneri di urbanizzazione, le opere di urbanizzazione connesse con l'intervento edilizio ancorchè esterne all'ambito di intervento, disciplinando con apposito atto convenzionale i rapporti e le modalità di esecuzione degli interventi.

#### **Art.117. Calcolo degli oneri di urbanizzazione in caso di scomputo**

- 117.1. L'importo dello scomputo, totale o parziale, del contributo è dato dal costo delle opere di urbanizzazione per le quali è autorizzata la realizzazione diretta.
- 117.2. Nel caso in cui il costo delle opere realizzate direttamente superi l'ammontare degli oneri tabellari, non è dovuto alcun conguaglio da parte del Comune a favore del titolare del permesso di costruire.
- 117.3. Nell'ipotesi in cui, invece, l'importo delle opere realizzate direttamente sia inferiore a quello degli oneri tabellari, il titolare del titolo edilizio abilitante dovrà corrispondere la differenza a favore del Comune.

- 117.4. La mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione per le quali è autorizzata l'esecuzione diretta a scomputo, nei termini previsti, determina l'obbligo di corrispondere al Comune l'importo pari al costo delle stesse, oltre interessi legali a decorrere dalla data della prevista di ultimazione dei lavori.

**Art.118. Garanzie per il pagamento degli oneri in caso di scomputo**

- 118.1. Il titolare del titolo edilizio abilitante garantisce a favore del Comune l'importo delle opere da eseguire a scomputo del contributo con apposita fidejussione.
- 118.2. La fidejussione deve garantire una somma pari al costo delle opere da realizzare e, comunque, non inferiore all'importo degli oneri tabellari, maggiorato del 40%, a copertura di eventuali aumenti del costo di realizzazione delle opere, nonché delle spese che possono derivare al Comune nel caso di inadempimento dell'obbligato.

### Capo III: Costo di Costruzione

**Art.119. Determinazione dell'importo**

- 119.1. Il contributo commisurato all'incidenza del costo di costruzione è determinato in conformità alle disposizioni regionali definite ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 16.
- 119.2. I prezzi da applicarsi per il calcolo del costo di costruzione devono essere desunti dal Prezzario Ufficiale in uso al Comune al momento del rilascio dei titoli abilitanti.
- 119.3. Gli aspetti afferenti le modalità di calcolo, i parametri e i costi da applicare nonché i modelli da presentare, sono riportati nelle schede allegate al Regolamento per il calcolo del Contributo di Costruzione.

**Art.120. Esonero o riduzione dal contributo per costo di costruzione**

- 120.1. Il contributo commisurato all'incidenza del costo di costruzione non è dovuto nelle ipotesi previste dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 17 e sulla base di quanto ulteriormente specificato nei successivi comma.
- 120.2. Ai sensi dell'art. 17, comma 3, lett. a) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e del D. Leg.vo 29 marzo 2004 n. 99, ai fini dell'esenzione dal contributo, l'imprenditore agricolo professionale è tenuto a presentare al Comune apposita certificazione attestante i requisiti richiesti di cui all'articolo 1 comma 5 ter del D. Leg.vo 29 marzo 2004 n.99.
- 120.3. Ai sensi dell'art. 17, comma 3, lett. b) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 per edifici unifamiliari si intendono quelli comprendenti un unico alloggio direttamente aerato e con almeno un fronte esterno, riferito alla mappa catastale da un'unica particella e un unico subalterno; non sono comunque considerati tali gli alloggi derivanti dalla suddivisione o ristrutturazione di edifici comprendenti più alloggi. Il carattere di edificio unifamiliare deve essere presente sia prima che dopo l'intervento.
- 120.4. Ai sensi dell'art. 17, comma 3, lett. c) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ai fini dell'esenzione dal contributo occorre che l'opera da costruire sia pubblica o di interesse pubblico e venga realizzata o da un ente pubblico o da altro soggetto per conto di un ente pubblico. La gratuità si intende ovviamente limitata alle opere edilizie strettamente funzionali all'esercizio del servizio pubblico.
- 120.5. Ai sensi dell'art. 17, comma 3, lett. d) del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
- 120.6. Ai sensi dell'art. 17, comma 3, lett. e) del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 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.

- 120.7. Per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato, nonché per gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 6, comma 2, lettera a), del DPR 380/2001, qualora comportanti aumento del carico urbanistico, il contributo di costruzione è commisurato alla incidenza delle sole opere di urbanizzazione, purché ne derivi un aumento della superficie calpestabile.
- 120.8. Al fine di agevolare gli interventi di densificazione edilizia, per la ristrutturazione, il recupero e il riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione, secondo la individuazione effettuata (o che sarà effettuata) dal PUC degli immobili oggetto di tali interventi, il contributo di costruzione relativo agli oneri di urbanizzazione è ridotto del venti per cento (20%) rispetto a quello previsto per le nuove costruzioni nei casi non interessati da varianti urbanistiche, deroghe o cambi di destinazione d'uso comportanti maggior valore rispetto alla destinazione originaria.
- 120.9. Per edificio dismesso, deve intendersi qualsiasi edificio industriale e non, vuoto e svuotato da tempo delle proprie funzioni, in evidente e documentabile stato di abbandono di tutte le sue parti e per il quale ne sia già stata accertata, o sia quanto meno dimostrabile, l'impossibilità ad assolvere la funzione che rivestiva un tempo.

## **Capo IV: Restituzione del Contributo e Sanzioni**

### **Art.121. Restituzione del contributo**

- 121.1. Qualora non vengano realizzati gli interventi per i quali sia stato versato il contributo, il Comune è tenuto al rimborso delle relative somme; gli interessi decorrono dal compimento del sessantesimo giorno dalla data della presentazione della domanda di restituzione.
- 121.2. In caso di realizzazione parziale degli interventi è dovuta la restituzione del contributo relativo alla parte non realizzata.
- 121.3. Non deve essere restituito il contributo corrispondente ai costi delle opere realizzate direttamente.

### **Art.122. Sanzioni per l'omesso o ritardato versamento del contributo**

- 122.1. Le sanzioni per il ritardato o mancato versamento del contributo di costruzione sono da determinare ai sensi della normativa vigente (art. 42 DPR 380/01).

## **CAPO V: Monetizzazione**

### **Art.123. Monetizzazione degli standard (eliminato - vedi art. 49 delle NTA)**

## **TITOLO VII AMBIENTE URBANO**

### **Capo I: Spazi pubblici o ad uso pubblico**

#### **Art.124. Decoro degli spazi pubblici o ad uso pubblico**

- 124.1. Per migliorare le condizioni di accessibilità, le piazze, il suolo pubblico o assoggettato ad uso pubblico destinati ai percorsi pedonali devono presentare superfici adeguate a tale uso, facendo ricorso a materiali e modalità costruttive consoni al contesto urbano in cui si inseriscono.
- 124.2. Il superamento delle barriere architettoniche dovrà essere sempre garantito nel rispetto della normativa vigente, con particolare riguardo ai parcheggi e ai percorsi pedonali, alle pendenze longitudinali/trasversali, nonché alle caratteristiche della pavimentazione.
- 124.3. Le caratteristiche realizzative delle superfici di calpestio devono consentire le necessarie operazioni di ispezionabilità e ripristinabilità dei sottoservizi impiantistici; le stesse devono favorire il deflusso e/o il convogliamento delle acque meteoriche ed evitare possibili ristagni.
- 124.4. Le pavimentazioni degli spazi pubblici devono essere realizzate utilizzando materiali congruenti con il contesto architettonico, e devono tendere a privilegiare, nell'ordine, il loro utilizzo da parte di pedoni, trasporto pubblico, trasporto privato e trasporto merci, individuando soluzioni atte a conseguire la sicurezza dei diversi utenti e la durabilità degli interventi.

#### **Art.125. Attrezzature per il verde e per gli spazi pubblici**

- 125.1. Il Comune di Salerno gestisce e tutela il Verde Pubblico, prevenendo, per quanto possibile, ogni forma di degrado o danneggiamento del patrimonio verde. A tal fine è stato redatto dal Settore competente il "Regolamento per la tutela di aree verdi ed alberate" cui il presente Regolamento rimanda.
- 125.2. Nelle aree pubbliche destinate al tempo libero ed al gioco, nelle aree a verde e nei giardini possono essere realizzati ed affidati in gestione a privati, manufatti (chioschi, punti di ristoro, edicole, ecc.) funzionali a migliorare la fruizione di detti spazi pubblici.

#### **Art.126. Arredo urbano**

- 126.1. Si definiscono interventi di arredo urbano quelli riguardanti la installazione di manufatti concorrenti alla definizione dell'aspetto urbano, con esclusione di quelli destinati allo svolgimento di attività economiche.
- 126.2. A titolo esemplificativo, sono opere di arredo urbano:
  - monumenti, lapidi e cippi commemorativi;
  - fontane, fioriere ed oggetti decorativi ed artistici;
  - insegne ed indicatori segnaletici e pubblicitari;
  - pensiline, cabine e box di pubblico servizio;
  - apparecchi di illuminazione e per altri servizi tecnici;
  - arredi da giardino e per i giochi infantili;
  - sedili, dissuasori di sosta, gettacarta, ecc.
- 126.3. Gli interventi di cui ai precedenti commi, quando realizzati da privati, sono soggetti ad autorizzazione amministrativa, salvo l'obbligo della preventiva acquisizione del parere della competente Soprintendenza, nei casi gli stessi interessino immobili sottoposti a tutela.
- 126.4. Le suddette opere e quant'altro di similare come tipologia, non si configurano come interventi edilizi e alcuni di essi già sono oggetto di appositi Regolamenti Comunali.
- 126.5. L'installazione d'insegne, mezzi pubblicitari, nelle aree adiacenti alla viabilità non dovrà essere in contrasto con le norme del Nuovo Codice della Strada e del

Regolamento Comunale per l'imposta sulla Pubblicità e sulle Pubbliche Affissioni ed in particolare del Piano Generale degli Impianti Pubblicitari. Gli interventi sono autorizzati dal competente Settore Tributi, Ufficio Affissioni, previo parere della Commissione per il Paesaggio (CECI) nei casi in cui il sito interessato dall'installazione ricada in zona sottoposta a vincolo paesaggistico-ambientale, ovvero laddove particolari esigenze di tutela dell'ambiente circostante lo richiedano.

- 126.6. Il Comune, per ragioni di pubblico interesse, può applicare sui fronti dei fabbricati prospettanti gli spazi pubblici o privati, previo avviso agli interessati, le indicazioni e gli apparecchi relativi ai servizi pubblici.
- 126.7. Il Comune con il supporto della Commissione per il Paesaggio (CECI), potrà consentire l'installazione da parte di privati di cartelloni o teloni pubblicitari temporanei su facciate di stabili da ristrutturare quando questi si accollino l'onere di concorrere a riqualificare spazi pubblici siti in prossimità degli interventi.

#### **Art.127. Chioschi ed edicole**

- 127.1. I chioschi e le edicole collocati su aree pubbliche devono essere realizzati con criteri costruttivi che si armonizzino con l'ambiente circostante e non devono rappresentare ostacolo alla circolazione, nel rispetto delle norme del Codice della Strada e del relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione.
- 127.2. E' consentito, relativamente a chioschi ed edicole già esistenti sul territorio comunale:
1. l'ampliamento nella misura massima del 20% della superficie lorda autorizzata per interventi di adeguamento igienico-sanitari. Tali ampliamenti devono uniformarsi in modo coerente ed armonioso con la struttura esistente per altezza, scelta dei materiali, delle finiture e dei colori. Eventuali allacciamenti fognari e derivazioni idriche dovranno essere autorizzati dagli Uffici competenti.
  2. la delocalizzazione su altro sito. Tale intervento, sia in forma provvisoria che permanente, è valutato in considerazione dell'utilità pubblica del servizio svolto e della compatibilità delle dimensioni in relazione alla sua definizione funzionale ed agli elementi caratterizzanti il contesto in cui deve essere realizzato
- 127.3. Gli interventi di cui al comma precedente sono realizzati esclusivamente con Permesso di Costruire.
- 127.4. L'istanza del Permesso di Costruire comprende, pena improcedibilità, la preventiva acquisizione della concessione della nuova area pubblica (in caso di delocalizzazione) o di quella aggiuntiva (in caso di ampliamento) da parte del Settore Tributi di questo Comune.
- 127.5. Non sono ammesse nuove realizzazioni di chioschi o edicole sul territorio comunale fino ad approvazione di specifico strumento di programmazione.

#### **Art.128. Marciapiedi e passaggi pedonali**

- 128.1. Lungo tutti gli edifici, da costruirsi ex novo, in fregio a spazi pubblici, dovrà essere costruito il marciapiede a cura e spese dei proprietari degli edifici stessi.
- 128.2. Le nuove strade e, laddove possibile, quelle esistenti, dovranno essere dotate di marciapiedi e/o passaggi o percorsi pedonali, pubblici o da assoggettare a servitù di passaggio pubblico, realizzati conformemente alle norme di legge relative all'eliminazione delle barriere architettoniche.
- 128.3. I percorsi pedonali o marciapiedi, in assenza di altra possibile soluzione, dovranno essere protetti e separati dalla carreggiata tramite dissuasori di traffico, utili anche ad evitare la sosta dei veicoli.
- 128.4. I materiali per la pavimentazione dei marciapiedi o percorsi pedonali dovranno essere di tipo antidrucciolevole, compatto ed omogeneo. Eventuali griglie ed altri manufatti interessanti la pavimentazione stessa devono essere del tipo "antitacco" con fessure di larghezza o diametro non superiore a cm 1,50; e i grigliati, ad elementi paralleli, devono comunque essere posti con gli elementi ortogonali al senso di marcia prevalente.

- 128.5. Per l'accesso a spazi o a edifici pubblici e di uso pubblico, nelle zone a prevalente destinazione residenziale devono essere individuati passaggi preferenziali, con attraversamenti della viabilità stradale raccordati con rampe al marciapiede.
- 128.6. I marciapiedi di nuova realizzazione, devono avere la larghezza minima di 2,00 ml e dislivello non superiore a 15 cm. Le pendenze del piano di calpestio e le altre sistemazioni devono rispondere alla normativa vigente in tema di abbattimento delle barriere architettoniche.
- 128.7. Nei casi in cui sia dimostrata l'impossibilità di eseguire le opere secondo quanto indicato ai commi precedenti, a causa di oggettive limitazioni degli spazi di intervento, sono ammesse deroghe. Qualora risulti impossibile il rispetto delle prescrizioni normative di abbattimento delle barriere architettoniche, il manufatto deve comunque essere eseguito in maniera di adeguarlo, il più possibile, all'accessibilità da parte dei diversamente abili, dimostrandone la effettiva fruibilità.
- 128.8. Le acque di scarico derivanti dalle aree impermeabili di cui sopra, dovranno essere convogliate in fognatura nel rispetto delle vigenti norme.

#### **Art.129. Percorsi ciclabili**

- 129.1. Al fine di incentivare l'uso della bicicletta quale mezzo di trasporto individuale, il Comune promuove la realizzazione di percorsi ciclabili, alternativi al transito veicolare. Nelle zone centrali i percorsi ciclabili potranno avere carattere di promiscuità con quelli pedonali.
- 129.2. Le piste ciclabili di nuova realizzazione avranno larghezza minima di metri 1,50 per i sensi unici e metri 2,50 per i doppi sensi di percorrenza. Nel caso esse siano affiancate a percorsi veicolari, dovranno essere definite con apposito segno grafico, diversificazione della pavimentazione e, laddove possibile, con cordoli o altri elementi di separazione e protezione atti a garantire la massima sicurezza per i ciclisti. Per la pavimentazione dovranno adottarsi materiali coerenti con quelli esistenti nel contesto in cui il percorso si inserisce.

## **Capo II: Interventi privati su suolo pubblico**

#### **Art.130. Occupazione di suolo pubblico**

- 130.1. Le occupazioni di suolo pubblico, con o senza la presenza di manufatti e/o impianti, sono di due tipi:
- permanenti, quando l'occupazione è preordinata a una durata non inferiore a un anno;
  - temporanei, quando l'occupazione è preordinata a una durata inferiore a un anno.
- 130.2. Gli interventi di occupazione di suolo pubblico sono consentiti previo rilascio di autorizzazione all'occupazione di suolo pubblico e pagamento della tassa di occupazione di suolo pubblico o del canone istituito dal Comune; quando comportino opere edilizie la cui consistenza lo richieda, sono sottoposti al regime abilitativo proprio delle stesse. Si procederà in maniera analoga nel caso in cui il suolo sia di proprietà o gestito da altra Amministrazione o Ente, con il rilascio della relativa autorizzazione.

#### **Art.131. Lavori di scavo**

- 131.1. L'esecuzione dei lavori di scavo dovrà avvenire nel rispetto delle norme vigenti in materia di sicurezza, garantendo la pubblica incolumità e la tutela dei beni pubblici e privati, con particolare attenzione alla rimozione dei detriti ed alla protezione, segnalazione e delimitazione degli scavi aperti alla fine di ogni ciclo di lavoro, procedendo sollecitamente alla loro copertura.
- 131.2. Dovranno, in particolare, essere rispettate le norme di cui al vigente Codice della Strada e relativo Regolamento di Attuazione, sollevando l'Amministrazione

- comunale da qualsiasi responsabilità.
- 131.3. Il segnalamento diurno e notturno dei cantieri, nonché la organizzazione della circolazione veicolare e pedonale dovranno avvenire in conformità alle norme del Codice della Strada e relativo Regolamento di Attuazione.
- 131.4. L'apposizione e l'approvvigionamento della segnaletica di cantiere e stradale avverrà a cura e spese del titolare dell'autorizzazione allo scavo, il quale, a fine lavori, resta impegnato alla completa rimozione della stessa ed al ripristino eventuale di quella preesistente.
- 131.5. I lavori dovranno essere eseguiti con riguardo al transito pubblico, mantenendo inalterate le sezioni di transito pedonale ovvero creando percorsi alternativi protetti e salvaguardando gli accessi alle abitazioni ed agli esercizi commerciali.
- 131.6. Per ogni intervento di scavo, demolizione o altro che comporti l'allontanamento di materiale di risulta, lo stesso dovrà essere trasportato, a cura della ditta esecutrice, presso una struttura autorizzata e la relativa certificazione di avvenuta dimissione dovrà essere conservata in cantiere fino all'ultimazione dei lavori. Si intendono richiamate integralmente le norme riguardanti lo smaltimento dei rifiuti speciali (in particolare l'amianto) vigenti.

#### **Art.132. Costruzioni temporanee e/o stagionali**

- 132.1. Sono definite "costruzioni temporanee" o "costruzioni stagionali" i manufatti facilmente rimovibili necessari per fronteggiare specifiche esigenze temporanee o stagionali, e che non comportano permanenti e sostanziali modificazioni dei luoghi.
- 132.2. Sono definite "costruzioni temporanee" i manufatti realizzati per esigenze occasionali e/o episodiche, aventi quindi funzione collegata a specifico, contingente e definito arco temporale di permanenza.
- 132.3. La realizzazione di "costruzioni temporanee" su suolo pubblico e privato è consentita, previo rilascio di autorizzazione amministrativa ove necessaria in relazione alla natura dell'opera, e senza rilascio di titolo edilizio, alle seguenti condizioni:
- gli usi prefigurati siano di utilità collettiva, quali usi turistici, ricettivi, sanitari, socio-culturali;
  - la permanenza delle strutture non sia superiore a 6 mesi;
  - non vengano realizzate opere con carattere di irreversibilità
  - vengano preventivamente acquisite tutte le autorizzazioni e i n.o. propri delle attività previste.
- 132.4. A titolo esemplificativo, sono da annoverarsi fra le costruzioni temporanee: le tensostrutture, le arene, le tribune, ecc., i chioschi provvisori, le serre mobili e gli stand, nonché le costruzioni dotate di involucro precario, cioè privo di rigidità propria, quali teli, membrane e simili, con connessi interventi edilizi quali: pedane, recinzioni, schermature, rampe, gradinate, etc.
- 132.5. Le costruzioni temporanee possono essere mantenute in essere per un tempo predeterminato in relazione al loro scopo, e comunque per un periodo non superiore a sei mesi, trascorso il quale debbono essere rimosse. Ove realizzate su suolo pubblico, la mancata rimozione comporterà l'intervento in danno dell'inadempiente a cura del Comune; ove realizzate su suolo privato, la mancata rimozione comporterà l'applicazione delle sanzioni previste dal DPR n.380/2003 e smi inerenti la realizzazione di manufatti senza titolo edilizio.
- 132.6. Il termine temporale di cui al comma precedente non si applica alle costruzioni provvisorie di cantiere, che possono essere mantenute in essere per tutta la durata dei lavori, né alle opere provvisorie finalizzate alla eliminazione di barriere architettoniche in immobili con vincolo di tutela, realizzate ai sensi dell'Art. 24 della L. n° 104/1992.
- 132.7. Al termine del tempo assegnato per la permanenza della costruzione temporanea, deve provvedersi al ripristino dell'area di sedime nelle condizioni precedenti, ovvero alla sua adeguata risistemazione; ferme restando, ove del caso, le norme relative all'occupazione di suolo pubblico, ove del caso e su valutazione dell'Ufficio che rilascia la autorizzazione amministrativa di cui al comma successivo, il ripristino o la risistemazione debbono essere garantiti mediante polizza fidejussoria.

- 132.8. Per gli interventi relativi alle costruzioni temporanee dovrà essere acquisita apposita autorizzazione amministrativa temporanea, ove necessaria rispetto all'uso dei manufatti, senza necessità di titolo edilizio, fermo restando l'obbligo di acquisire la preventiva autorizzazione paesaggistica, quando gli stessi riguardino immobili con vincolo di tutela. La domanda per il rilascio dell'autorizzazione è rivolta alla struttura amministrativa competente che potrà avvalersi delle strutture tecniche dell'Ente limitatamente alla verifica che i manufatti da installare e gli interventi da realizzare abbiano carattere di facile rimozione e rispettino quanto previsto dalle norme prima richiamate.
- 132.9. Sono definite "costruzioni stagionali" i manufatti facilmente rimovibili che non comportano permanenti e sostanziali modificazioni dei luoghi, realizzati per specifici periodi nel corso dell'anno solare, ciclicamente montati e smontati. Rientrano in tale casistica i manufatti degli stabilimenti balneari quali le cabine, le passerelle, i tavolati, ecc., mantenuti in sito solo per la stagione balneare; questi manufatti rivestono carattere di "pubblico interesse" in quanto collegati allo sviluppo economico della "città turistica".
- 132.10. La realizzazione di questi manufatti è consentita solo in relazione ad attività economiche, turistico/ricettive o di pubblico esercizio, su suolo pubblico o su suolo privato di uso pubblico e per gli stabilimenti balneari anche su suolo privato.
- 132.11. Per la realizzazione di costruzioni stagionali in genere e/o loro varianti, fermo restando l'obbligo di acquisire la preventiva autorizzazione paesaggistica in caso di aree con vincolo di tutela, è necessario il rilascio di Permesso di Costruire o Provvedimento Unico per la prima realizzazione, o quando il periodo di permanenza delle strutture sia superiore a sei mesi; per gli interventi stagionali non configuranti SLS o volumi e per le cabine degli stabilimenti balneari è necessario produrre SCIA ai fini edilizi all'atto del primo montaggio. I suddetti titoli edilizi non devono essere richiesti in occasione dei ciclici montaggi e smontaggi delle opere stagionali, e la loro validità è connessa alla durata della eventuale concessione di suolo pubblico, potendosi considerare tali operazioni di montaggio e smontaggio come interventi di manutenzione straordinaria, e quindi soggetti al relativo regime.
- 132.12. Per la realizzazione dei manufatti degli stabilimenti balneari che rimangono in sito oltre il periodo stagionale è sempre necessario il rilascio di Permesso di Costruire.

**Art.132-bis. Arredi mobili annessi a pubblici esercizi (dehors)**

- 132-bis.01. È definito "dehors aperto" un insieme di arredi posizionati a carattere temporaneo su suolo, indicato dallo specifico "Regolamento per la disciplina delle occupazioni di suolo pubblico con arredi mobili annessi a pubblici esercizi"; gli arredi rivestono carattere di "pubblico interesse" in quanto collegati allo sviluppo economico della "città turistica" essendo destinati ad una migliore fruibilità degli spazi della città.
- 13-2bis.02. Il posizionamento di questi arredi mobili, ferme restando tutte le normative di settore da applicare e le autorizzazioni amministrative ed i pareri da conseguire (autorizzazione paesaggistica, annonaria, igienico-sanitaria, parere strade e viabilità, statica, sismica, ecc.), non è soggetta a titolo edilizio, in quanto trattasi di "arredi" non configuranti volume edilizio in ragione della loro caratteristica di non determinare permanenti e/o irreversibili modificazioni dello stato dei luoghi, nonché della loro facile e rapida amovibilità su richiesta del Comune.
- 132-bis.03. I dehors aperti devono rispettare i seguenti criteri e parametri:
- le dimensioni planimetriche sono fissate dal Regolamento di cui al primo comma;
  - sono formati da tavoli e sedute (sedie, sgabelli, divani, etc...);
  - può essere posizionato un tappetino ignifugo; solo eccezionalmente può essere posizionata una pedana, come illustrata dal Regolamento di cui al primo comma, al fine di pareggiare eventuali dislivelli del terreno; nel caso di dehors posti a cm. 5 dal filo del fabbricato, la pedana, per ragioni di sicurezza, dovrà comunque essere aderente al predetto filo;

- la copertura deve essere realizzata esclusivamente con ombrelloni; gli ombrelloni o altra copertura sono poggiati stabilmente al suolo su piastre o equivalenti, o semplicemente zavorrati;
- diversa copertura può essere costituita da tende solari ancorate al muro debitamente autorizzate con autonomo provvedimento edilizio;
- le chiusure perimetrali (pannelli perimetrali frangivento) sono facoltative; dovranno essere realizzate in cristallo temperato infrangibile o policarbonato trasparente non opacizzante e avranno altezza massima di m. 1,60 misurata dal pavimento del dehors aperto;
- tra le chiusure perimetrali, ove previste, e il punto più basso della copertura devono intercorrere almeno cm. 90 (novanta centimetri), in modo da realizzare una soluzione di continuità verticale costituita da uno spazio aperto, ferma restando l'altezza massima delle chiusure perimetrali come prima indicata;
- i dehors devono essere distaccati dal filo delle pareti del fabbricato almeno m.1,50 misurati dalla massima sporgenza del filo delle pareti oppure potranno essere posti a cm. 5 (centimetri 5), misurati sempre dalla massima sporgenza del filo delle pareti del fabbricato; per i dehors da sottoporre al preventivo parere della Soprintendenza ai sensi della Parte Seconda o della Parte Terza del D.Lgs. n.42/2004 e smi da parte della predetta Soprintendenza potranno dettarsi distanze specifiche;
- per i dehors posti a cm. 5 dal filo delle pareti del fabbricato, la realizzazione della chiusura del lato del dehors prospiciente il fabbricato è facoltativa;
- nei dehors aperti sono consentiti esclusivamente autonomi dispositivi di riscaldamento.

132-bis.04. I dehors aperti sono realizzabili su suolo pubblico o su suolo privato di uso pubblico, fermo restando ogni altra restrizione di norma o regolamento di settore.

#### **Art.132-ter. Dehors di tipo parzialmente chiuso**

132-ter.01. È definito "Dehors parzialmente chiuso" un manufatto stabilmente insistente su suolo, indicato dallo specifico "Regolamento per la disciplina delle occupazioni di suolo pubblico con arredi mobili annessi a pubblici esercizi"; questi manufatti rivestono carattere di "pubblico interesse" in quanto collegati allo sviluppo economico della "città turistica" essendo destinati ad una migliore fruibilità degli spazi della città.

132-ter.02. La realizzazione di questi manufatti, ferme restando tutte le normative di settore da applicare e le autorizzazioni amministrative ed i pareri da conseguire (autorizzazione paesaggistica, annonaria, igienico-sanitaria, parere ufficio strade e viabilità, statica, sismica, ecc.), è soggetta a titolo edilizio, anche se trattasi di installazioni non configuranti volume edilizio in ragione della loro caratteristica di non determinare permanenti e/o irreversibili modificazioni dello stato dei luoghi, nonché della loro facile amovibilità, anche su richiesta del Comune

132-ter.03 Per il posizionamento dei dehors parzialmente chiusi l'ufficio competente del Settore Attività Produttive avvierà il procedimento per il rilascio del Provvedimento Unico, costituente concessione di suolo pubblico e titolo abilitativo per la realizzazione dell'intervento richiesto, attivando tutti gli endoprocedimenti necessari per acquisire i pareri previsti dalle norme. Nel caso di cessazione dell'attività, l'autorizzazione per la concessione di suolo pubblico decade e il titolo edilizio acquisito perde efficacia e qualsiasi elemento posizionato sull'area in concessione dovrà essere rimosso.

132-ter.04. I dehors devono rispettare i seguenti criteri e parametri:

- le dimensioni planimetriche sono fissate dal Regolamento di cui al primo comma;
- in luogo del tappetino ignifugo, può essere realizzata una pedana, nei casi previsti e secondo le modalità illustrate dal Regolamento di cui al primo comma. Nel caso di dehors posti a cm. 5 dal filo del fabbricato, la

- pedana dovrà comunque essere realizzata in adiacenza al predetto filo per evidenti motivi di sicurezza; la tipologia delle strutture verticali di fissaggio delle chiusure perimetrali e/o di sostegno della copertura diversa dall'ombrellone può essere in profilati in lega, metallo o legno, fissati alla eventuale pedana o a fioriere o poggiati stabilmente al suolo su piastre o equivalenti, di altezza massima m. 2,50 misurata dal calpestio interno del dehors;
- la copertura deve essere realizzata esclusivamente con ombrelloni o con altra copertura non fissata al muro del fabbricato ove è sito l'esercizio costituita da telo impermeabilizzato ignifugo retto da struttura autoportante in profilati in lega, metallo o legno; gli ombrelloni o altra copertura sono fissati alla eventuale pedana del dehors o poggiati stabilmente al suolo su piastre o equivalenti;
  - le chiusure perimetrali (pannelli perimetrali frangivento) dovranno essere realizzate in cristallo temperato infrangibile o policarbonato trasparente non opacizzante e avranno altezza massima di m. 2,20 misurata dal pavimento del dehors;
  - tra le chiusure perimetrali e il punto più basso della copertura devono intercorrere almeno cm. 30 (trenta centimetri), in modo da realizzare una soluzione di continuità verticale, costituita da uno spazio sempre aperto, ferma restando l'altezza massima delle chiusure perimetrali come prima indicata;
  - i dehors parzialmente chiusi devono essere distaccati dal filo delle pareti del fabbricato almeno m.1,50 misurati dalla massima sporgenza del filo delle pareti oppure potranno essere posti a cm. 5 (centimetri 5), misurati sempre dalla massima sporgenza del filo delle pareti del fabbricato; per i dehors da sottoporre al preventivo parere della Soprintendenza ai sensi della Parte Seconda o della Parte Terza del D.lgs. n.42/2004 e smi da parte della predetta Soprintendenza potranno dettarsi distanze specifiche;
  - uno dei lati perimetrali di maggiore lunghezza del dehors deve essere completamente aperto o deve contenere un varco di accesso, privo di qualsiasi infisso o chiusura, di larghezza minima pari ad 1/3 della lunghezza dello stesso; nel caso di dehors posti a cm. 5 dal filo del fabbricato, il lato completamente aperto o aperto per 1/3 non deve essere quello posto a cm 5 dal filo del fabbricato; nel caso in cui le chiusure perimetrali siano di altezza massima pari a m.1,60 (misurati dal piano di calpestio del dehors) potranno essere posizionate senza soluzione di continuità,
  - per i dehors posti a cm. 5 dal filo delle pareti del fabbricato, la realizzazione della chiusura del lato del dehors prospiciente il fabbricato è facoltativa;
  - gli impianti consentiti nei dehors sono: illuminazione, autonomo dispositivo di riscaldamento, climatizzazione, e messa a terra, realizzati in maniera autonoma dagli impianti del pubblico esercizio ma collegati alle centraline degli stessi.
- 132-ter.05. I dehors parzialmente chiusi sono realizzabili su suolo pubblico o su suolo privato di uso pubblico o su suolo privato, fermo restando ogni altra restrizione di norma o regolamento di settore ed il loro collegamento con il pubblico esercizio.
- 132-ter.06. Eventuali dehors autorizzati in maniera diversa da quanto previsto dal presente articolo dovranno conformarsi ad esso entro la data del 30/06/2020 salvo quanto disposto dall'art. 52 del Decreto Legislativo n. 42/2004, in quanto applicabile.

### **Art.133. Opere cimiteriali**

- 133.1. Gli interventi di realizzazione delle opere edilizie di sepoltura, sia di durata perenne che provvisoria, sono realizzati senza titolo abilitativo edilizio, previa autorizzazione amministrativa rilasciata dai servizi Cimiteriali e nel rispetto di tutti gli adempimenti di cui al Regolamento dei Servizi Cimiteriali e Polizia Mortuaria approvato con Del. C.C. n. 46 del 30.12.2014 e ss  
Per quanto concerne, invece, la realizzazione delle opere edilizie di sepoltura quali le cappelle in elevazione e le tombe di famiglia, essa dovrà avvenire attraverso rilascio di Permesso di Costruire non oneroso da parte dello Sportello Unico per l'Edilizia, seguendo l'apposita procedura amministrativa.
- 133.2. Ove tali opere ricadano in aree soggette a vincolo paesaggistico, andrà preventivamente acquisita la specifica Autorizzazione Paesaggistica ai sensi del D.Lgs. n.42/2004 e smi.
- 133.3. Dovranno altresì rispettarsi tutte le disposizioni di legge in ordine alla esecuzione di opere strutturali, ed ogni altra disposizione di settore inerenti le opere edilizie.
- 133.4. La realizzazione a cura del Comune di strutture destinate alla sepoltura è soggetta alla disciplina delle opere pubbliche conformi agli strumenti urbanistici.

### **Art.134. Passi carrai e rampe**

- 134.1. Passi carrai e rampe carraie, di qualunque tipo, quando riguardano una sede stradale, sono regolati da quanto contenuto nel Regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada.
- 134.2. Gli interventi sono sottoposti ad autorizzazione amministrativa, rilasciata dal competente Settore Trasporti e Viabilità.

## **Capo III: Spazi privati**

### **Art.135. Spazi liberi di proprietà privata**

- 135.1. Per salvaguardare il decoro urbano, gli spazi ineditati e le aree dismesse non possono essere lasciate in stato di abbandono. All'uopo, i proprietari devono farsi carico della loro manutenzione periodica.
- 135.2. Quando gli spazi ineditati abbandonati, ovvero edifici, strutture, o loro parti dismesse determinino o possano determinare gravi situazioni di degrado igienico-sanitario, i proprietari devono provvedere, a propria cura e spese, alla loro adeguata recinzione, nonché a periodici interventi di pulizia, di eventuale cura del verde e disinfestazione. Tanto sia nel caso di una loro sistemazione, sia in caso di demolizione.
- 135.3. La recinzione delle aree di cui ai precedenti commi dovrà consentirne la visibilità.
- 135.4. Per gli immobili dismessi di cui ai precedenti commi devono essere adottati tutti gli accorgimenti necessari ad impedire la loro impropria occupazione nonché ad evitare l'insorgere di pericoli, di ordine statico o sanitario, per la pubblica incolumità. Pertanto deve essere garantita la loro inaccessibilità con l'utilizzo di adeguate opere provvisorie (chiusura di vani aperti, di scale e solette) che non ne pregiudichino la statica, e deve altresì provvedersi alla disattivazione dei servizi (acqua, gas, Enel, ecc.). Qualora il Comune ravvisi l'esistenza di situazioni di pericolo, potrà ordinare la demolizione del manufatto pericolante o fatiscente a cura e spese dei proprietari.
- 135.5. In caso di inottemperanza alle disposizioni dei precedenti commi, può essere ordinata, previa diffida, l'esecuzione degli opportuni interventi in danno del contravventore.
- 135.6. *(eliminato - vedi art. 68 delle NTA)*

### **Art.136. Verde privato**

- 136.1. *(eliminato - vedi art. 69 delle NTA)*
- 136.2. *(eliminato - vedi art. 69 delle NTA)*
- 136.3. *(eliminato - vedi art. 69 delle NTA)*

- 136.4. Salvo eventuali particolari indicazioni previste dal PUC, la progettazione del verde, e quindi la previsione dei tipi di alberature deve tenere conto delle caratteristiche della pianta in relazione: alla natura del terreno, alle caratteristiche climatiche e di soleggiamento, al prevedibile sviluppo della pianta e del suo apparato radicale rispetto agli spazi all'intorno, alla resistenza all'inquinamento, ed al suo apporto estetico al contesto urbano.
- 136.5. Le nuove alberature non devono costituire elemento di disturbo, rispetto alla ventilazione ed al soleggiamento di ambienti prospicienti. Pertanto, il loro inserimento deve tener conto del prevedibile sviluppo della chioma. In mancanza di specifiche indicazioni si richiama quanto all'uso previsto, in materia di distanza, dal Codice Civile, fatti salvi eventuali accordi che dovessero adottarsi tra i proprietari dei terreni confinanti.
- 136.6. I Piani Attuativi che contemplino notevoli interventi di sistemazione a verde, dovranno essere corredati da una relazione specialistica, redatta da un professionista abilitato competente, che illustri i motivi connessi:
- alla scelta delle alberature in relazione: alla capacità di attecchimento, alla stabilità, al livello di crescita, al fabbisogno manutentivo;
  - alla scelta del tipo di inerbimento per le aree a prato;
  - alla disposizione geometrica delle piante sul terreno ed alla distanza delle alberature dai confini con spazi pubblici e privati e dagli edifici prospicienti.
- 136.7. Qualora per conseguire il miglioramento delle condizioni di temperatura media ambientale, occorra ridurre l'effetto di rinvio dei raggi solari connesso all'esistenza di pavimentazioni di aree esterne esistenti, compatibilmente con la funzione svolta da tale spazio, le stesse dovranno essere sostituite con superfici a verde.
- 136.8. Le alberature vive non possono essere utilizzate quali supporti di strutture improprie. E' genericamente vietato danneggiarle o utilizzare metodiche invasive per l'affissione di cartellonistica.
- 136.9. All'intorno della nuova alberatura deve essere lasciata una superficie permeabile di dimensione adeguata al tipo di pianta. Anche nella posa di manufatti e/o canalizzazioni interrato dovranno osservarsi le distanze e gli accorgimenti necessari per non danneggiare l'apparato radicale delle limitrofe alberature.
- 136.10. I proprietari di alberi o piante in genere prospicienti su spazi pubblici sono obbligati ad effettuare le necessarie operazioni di manutenzione atte ad evitare che le stesse possano costituire intralcio al transito veicolare o pedonale, nonché ostacolo alla visibilità della carreggiata, di eventuali specchi o della leggibilità della segnaletica. Gli stessi sono altresì tenuti alla pulizia degli spazi pubblici che dovessero essere eventualmente interessati da ramaglie provenienti dalle predette piante di proprietà.
- 136.11. Qualora ne ravvisi l'esigenza, per motivi di decoro urbano o igienici, il Comune può ordinare ai privati proprietari delle aree, di provvedere alla manutenzione delle piante in esse esistenti, ovvero alla loro integrazione con altre conformi a quelle situate negli spazi urbani limitrofi.
- 136.12. Nel caso in cui il privato non ottemperi alle prescrizioni di cui al presente articolo, il Comune provvederà alla emissione di apposita ordinanza e, in difetto, ad esperire l'intervento sostitutivo in danno del trasgressore. Le violazioni saranno sanzionate secondo quanto previsto dal Regolamento Comunale del Verde.

**Art.137. Verde privato attrezzato per lo sport (eliminato - vedi art. 70 delle NTA)**

**Art.138. Verde di rispetto ambientale (eliminato - vedi art. 71 delle NTA)**

**Art.139. Usi e attrezzature delle aree libere private (eliminato - vedi art. 72 delle NTA)**

#### **Art.140. Aree per Impianti di Distribuzione Carburanti**

140.1. L'installazione degli impianti di distribuzione carburante è disciplinata dalla normativa e dallo specifico Regolamento emanati dalla Regione Campania.

#### **Art.141. Parcheggi pertinenziali**

- 141.1. Nelle aree libere di proprietà privata è consentita la realizzazione di parcheggi di pertinenza di unità immobiliari site sul territorio comunale.
- 141.2. Ai fini della tutela della qualità ambientale e paesaggistica del territorio la realizzazione di parcheggi di cui al presente articolo, nel sottosuolo di aree sulle quali alla data di inizio dei lavori risultino presenti alberi o arbusti decorativi o da frutto avviene in modo da garantire la conservazione al di sopra del solaio di copertura dei parcheggi di uno spessore di terreno sufficiente ad assicurare la sopravvivenza in loco degli alberi o arbusti secolari e di alto valore botanico, agricolo o paesistico. Per gli alberi ed arbusti senza tali caratteristiche deve essere assicurato il reimpianto in eguale numero, specie ed età. L'adeguatezza dello spessore di terreno o l'assenza di alberi secolari e di alto valore botanico, agricolo o paesistico sono preventivamente accertati con perizia giurata redatta da un professionista iscritto all'ordine dei dottori agronomi e forestali o periti agrari.
- 141.3. Nelle Zone omogenee A e B, il soprassuolo di queste aree libere private, laddove espliciti interesse pubblico, può essere ceduto al Comune, con le modalità di cui al comma successivo, per integrare l'offerta di spazi per attrezzature pubbliche. In questo caso la sistemazione del soprassuolo sarà concordata con il Comune anche in deroga a quanto previsto al comma precedente fatta eccezione del mantenimento in loco di alberi o arbusti secolari e di alto valore botanico.
- 141.4. Per tutto quanto non esplicitato ai commi precedenti, si rimanda alla vigente normativa regionale in materia di parcheggi pertinenziali, sia per ciò che attiene i titoli abilitanti alla realizzazione, sia per le modalità costruttive.
- 141.5. Per i nuovi insediamenti commerciali da realizzarsi, anche all'interno delle Aree di Trasformazione Residenziali o per Produzione/Servizi, laddove i parcheggi previsti dalla Legge Regione Campania n. 1/2000 connessi alle strutture di vendita vengano realizzati in superficie, dovranno essere adottate idonee soluzioni architettoniche per queste aree, attraverso l'obbligatoria presenza di alberature, pensiline dotate di pannellature solari e/o fotovoltaiche, la naturale permeabilità dei suoli destinati a parcheggio con recupero, depurazione e riuso delle acque di prima pioggia.
- 141.6. In caso di parcheggi pertinenziali realizzati nell'ambito di interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione edilizia riguardanti edifici ad uso diverso da quello residenziale, con superficie utile superiore a 500 metri quadrati è fatto obbligo l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli, idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box auto, in conformità alle altre disposizioni edilizie fissate nel presente regolamento, anche mediante l'utilizzo pensiline dotate di pannellature solari e/o fotovoltaiche di cui al comma precedente.
- 141.7. Nei parcheggi pertinenziali realizzati nell'ambito di interventi di nuova costruzione di edifici residenziali o ad uso diverso da quello residenziale, in entrambi i casi se con superficie lorda di solaio superiore a 500 metri quadrati, è fatto obbligo di realizzare stalli per il parcheggio di biciclette con l'installazione delle apposite rastrelliere, di uso comune.
- 141.8. La realizzazione di parcheggi pertinenziali in zona omogenea E, connessi ad interventi di demolizione e ricostruzione, è consentita esclusivamente al di sotto del sedime del fabbricato; gli stessi potranno avere altezza utile non superiore a m 2,40;
- 141.9. Non è consentito il cambio di destinazione d'uso dei parcheggi interrati.

#### **Art.142. Accessi e passi carrabili**

142.1. 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.
- 142.2. Nel caso in cui la costruzione fronteggi più spazi pubblici, l'accesso sarà consentito da quello di minor traffico, fatti salvi i casi di comprovata impossibilità. L'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrabili può essere concesso se giustificato da esigenze di viabilità interna o esterna; l'accesso veicolare alle singole unità immobiliari dovrà avvenire dagli spazi interni comuni, salvo situazioni di comprovata impossibilità per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.
- 142.3. Nella realizzazione delle uscite dei passi carrabili verso il suolo pubblico, dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti necessari a garantire una buona visibilità, ferma restando la distanza minima di metri 12,00 delle predette uscite dagli angoli delle strade, e di metri 50 dalle curve, salvo situazioni di comprovata impossibilità, dovuta alla particolare geometria del lotto interessato, debitamente autorizzate.
- 142.4. Nei casi in cui la larghezza della strada, compresi i marciapiedi, sia inferiore ai 10,00 metri, in corrispondenza delle intersezioni stradali dovrà prevedersi, nelle recinzioni o nei nuovi fabbricati, uno smusso d'angolo costituito da un arretramento di almeno 3,00 metri per ogni lato.
- 142.5. 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.
- 142.6. Gli accessi carrabili esistenti possono essere conservati nello stato in cui si trovano; tuttavia in caso di loro modifica, gli stessi dovranno essere adeguati alla presente norma. Sono ammesse deroghe nei casi in cui si dimostri l'impossibilità di eseguire le modifiche necessarie, ovvero laddove sia necessario il rispetto dei canoni compositivi di facciata per immobili ricadenti nel centro storico oppure di riconosciuto valore storico-monumentale.
- 142.7. Nei casi in cui la riconversione, o l'eventuale modifica della tipologia produttiva o di vendita di un immobile terziario o produttivo, ovvero il subentro di attività lavorative comportino un maggiore impatto sul traffico di autovetture o mezzi pesanti si determina la necessità di adeguare le aperture dei passi carrabili esistenti alle previsioni del presente regolamento. Sono ammesse deroghe nei casi in cui venga dimostrata l'impossibilità di eseguire le modifiche necessarie, ovvero laddove sia necessario il rispetto dei canoni compositivi di facciata per immobili ricadenti nel centro storico oppure di riconosciuto valore storico-monumentale.
- 142.8. Nelle nuove costruzioni, la distanza minima tra il cancello di accesso agli spazi pertinenziali e la carreggiata, 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.
- 142.9. I manufatti destinati al ricovero dei veicoli e le eventuali rampe di accesso devono essere rispondenti alla vigente normativa di prevenzione incendi.
- 142.10. E' ammesso l'accesso agli spazi destinati al ricovero degli autoveicoli tramite sistemi di elevazione e movimentazione meccanizzata ed automatizzata; gli spazi di attesa antistanti il dispositivo di prelevamento meccanizzato delle autovetture debbono essere dimensionati in modo tale da non comportare ostacolo ai flussi di traffico veicolare sulla pubblica via.
- 142.11. I parcheggi pubblici e privati aventi capacità di parcheggio maggiore di 50 posti auto dovranno essere dotati di adeguati spazi di attesa, disposti tra l'accesso dalla strada pubblica e l'inizio della rampa, dimensionati in maniera tale da evitare ripercussioni sul traffico veicolare.
- 142.12. Qualora, nel caso di interventi su edifici esistenti, i cancelli o le porte di accesso veicolare prospettino direttamente sulla pubblica strada senza disporre dello spazio utile alla manovra di ingresso/uscita dei veicoli, gli stessi dovranno essere automatizzati con comando di apertura a distanza e dotati di dispositivi atti a garantire la sicurezza degli utenti della strada (specchi, telecamere, ecc.).

#### **Art.143. Strade private**

- 143.1. Al fini della applicazione delle norme di cui al presente articolo, si definisce "strada privata" lo spazio di collegamento che consente l'accesso a più fondi contermini, altrimenti interclusi.
- 143.2. Gli enti o i soggetti proprietari delle strade debbono provvedere:
- alla pavimentazione ed illuminazione delle stesse;
  - alla manutenzione ordinaria e pulizia della carreggiata, dei marciapiedi e delle alberature presenti;
  - alla manutenzione straordinaria volta a garantire la piena efficienza delle aree di sedime e del manto stradale;
  - all'apposizione e manutenzione della segnaletica prescritta;
  - alla realizzazione e manutenzione delle opere di raccolta e scarico delle acque meteoriche, fino alla loro immissione nei collettori comunali.
- 143.3. Le strade private devono essere contraddistinte da apposito segnale. Il Comune può richiedere ai proprietari di installare sbarre apribili o sistemi simili per la chiusura al traffico di tali strade.

### **Capo IV: Abbattimento delle barriere architettoniche.**

#### **Art.144. Norme vigenti**

- 144.1. Le nuove costruzioni e le ristrutturazioni di edifici privati, tutti gli interventi relativi a edifici pubblici e privati aperti al pubblico, la sistemazione degli spazi e dei percorsi pubblici e privati, devono rispettare le norme vigenti finalizzate all'abbattimento delle barriere architettoniche. Ed in particolare:
- L. 28.02.1986 n°41 ,art.32, commi da 20 a 25;
  - L. 9.01.1989 n°13;
  - D.M.14.06.1989 n°236;
  - L. 5.02.1992 n°104 dall'art.23 all'art.28;
  - D.P.R. 24.07.1996 n°503;
  - D.P.R. 6.06.2001 n°380.

#### **Art.145. Obiettivi ed incentivi**

- 145.1. Al fine di favorire il superamento o l'eliminazione delle barriere architettoniche negli spazi e servizi pubblici e nei luoghi aperti al pubblico, nel rispetto delle norme vigenti in materia, il Comune promuove *il piano dei percorsi senza barriere*, al fine di assicurare la massima autonomia in sicurezza e di facilitare la vita di relazione di persone con ridotte o impedito capacità motorie o sensoriali, temporanee o permanenti, che consenta la piena utilizzabilità diretta delle attrezzature, dei parcheggi, dei servizi pubblici e privati, nonché dei mezzi di trasporto pubblico.
- 145.2. Al fine di favorire il superamento o l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati, pubblici, privati aperti al pubblico il Comune stabilisce incentivi per l'adeguamento o la rottamazione di edifici incongrui per assicurarne l'accessibilità.
- 145.3. Ritenuto che gli interventi finalizzati al superamento delle barriere architettoniche sono di indubbio interesse pubblico, il Comune stabilisce in favore dei condomini che rendano accessibili sia gli spazi esterni, ove esistenti, che quelli interni degli edifici residenziali:
- la concessione gratuita di area pubblica occorrente per l'installazione di ascensore laddove il corpo scala dell'edificio non abbia le dimensioni adeguate a contenerne il relativo vano;
  - l'applicazione della deroga di cui al precedente art. 100 e con le modalità in esso previste, per gli interventi di ristrutturazione edilizia che prevedano in edifici plurifamiliari, privi di ascensore, il rispetto delle norme sull'accessibilità.
- 145.4. Le opere realizzate in difformità dalle disposizioni vigenti in materia di

- accessibilità, adattabilità e visitabilità tale da rendere impossibile l'utilizzazione delle stesse da parte delle persone disabili, sono dichiarate inagibili. Il proprietario dell'opera e/o l'intestatario del titolo edilizio abilitante sono punibili ai termini delle leggi vigenti.
- 145.5. Gli importi derivanti dalla irrogazione delle sanzioni per opere realizzate in difformità dalle disposizioni vigenti in materia di accessibilità ed abbattimento delle barriere architettoniche, saranno destinati al finanziamento di opere ed iniziative a favore dei soggetti diversamente abili, ed in particolare all'attuazione del *piano comunale dei percorsi senza barriere*.
- 145.6. Sono fatti salvi ulteriori incentivi già previsti dalla legislazione vigente.

## Capo V: Toponomastica e numero civico

### Art.146. Toponomastica

- 146.1. Il Comune applica e mantiene, sulle pareti esterne di edifici privati prospicienti gli spazi pubblici, targhe o indicatori di toponomastica urbana, targhe direzionali, cartelli o altri mezzi di segnaletica stradale, orologi, lapidi commemorative, ecc.
- 146.2. Il Comune stabilisce le modalità attuative per la apposizione degli elementi di cui al precedente comma e le caratteristiche tecniche delle soluzioni da adottare. Devono altresì conformarsi ai modelli stabiliti dal Comune anche le indicazioni relative alla presenza di servizi.
- 146.3. Qualora l'installazione di targhe, tabelle, orologi, lapidi, ecc. riguardi pareti non prospettanti su spazi pubblici, la stessa non è assoggettata a provvedimenti abilitativi, purché il fabbricato interessato non sia soggetto a vincolo ai sensi della legislazione vigente.
- 146.4. In caso sia stato necessario rimuovere provvisoriamente l'indicatore apposto sulla parete per l'esecuzione di lavori di ristrutturazione e manutenzione esterna dei fabbricati, il proprietario è tenuto alla sua ricollocazione nella precedente posizione. Soluzioni diverse possono essere concordate o autorizzate dall'Ufficio Toponomastica.
- 146.5. È vietato coprire, con insegne o altro, gli indicatori toponomastici (targhe viarie, numeri civici).

### Art.147. Numero civico

- 147.1. Ogni accesso che, dallo spazio pubblico di circolazione immetta all'interno di aree o locali privati ovvero di fabbricati di qualsiasi genere, viene contraddistinto dal Comune con un proprio numero civico. Il relativo indicatore deve essere apposto a cura e spese del proprietario dell'immobile o dell'amministratore del condominio.
- 147.2. Il numero civico di cui al comma precedente deve essere realizzato secondo sagoma e forma definite dal Comune, e deve essere collocato al lato della porta di ingresso (possibilmente a destra di chi guarda), in posizione ben visibile, ad un'altezza compresa tra i 2 ed i 3 metri.
- 147.3. Il proprietario riceve in consegna l'indicatore dietro pagamento del relativo importo, ed è tenuto ad installarlo ed a mantenerlo nella collocazione stabilita.
- 147.4. Nel caso in cui l'indicatore risulti danneggiato o poco visibile, il proprietario ha l'obbligo di ripristinarlo.
- 147.5. Nei casi di demolizione di fabbricati, o di soppressione di porte di accesso dalla pubblica via il proprietario, a demolizione o soppressione avvenuta, deve dare comunicazione al Comune del numero o dei numerici civici che verranno aboliti.
- 147.6. Nel caso di realizzazione di nuovi fabbricati o di aperture di nuovi vani d'ingresso in fabbricati esistenti, i proprietari devono fare richiesta al Comune, di attribuzione dei numeri civici, da collocarsi in corrispondenza dei vani di ingresso dei predetti fabbricati.

**Art.148. Numerazione interna**

- 148.1. In occasione della costruzione di nuovi fabbricati ovvero della ristrutturazione completa o parziale di alcune unità immobiliari, il proprietario è tenuto a richiedere l'attribuzione dei numeri interni, relativi alle singole unità immobiliari, i quali saranno apposti a cura e spese del proprietario stesso.
- 148.2. L'assegnazione dei numeri interni di cui al precedente comma avviene dopo la presentazione all'Ufficio Toponomastica di un elaborato grafico, corrispondente all'ultimo titolo edilizio acquisito, che individua gli accessi esterni al fabbricato, nonché tutti gli accessi relativi alle singole unità immobiliari.

## **Capo VI: Inserimento ambientale delle costruzioni**

**Art.149. Decoro delle costruzioni**

- 149.1. Il Comune di Salerno promuove e favorisce le iniziative e gli interventi edilizi che, con riguardo alla loro progettazione, costruzione ed utilizzo perseguono obiettivi di miglioramento ambientale della città, dal punto di vista culturale, della vivibilità, della sua piena possibilità di utilizzo, della qualità formale degli spazi costruiti.

**Art.150. Le nuove costruzioni**

- 150.1. La ridefinizione ed il rinnovamento dell'aspetto urbano sono in gran parte affidati alle nuove costruzioni, che devono perseguire il miglioramento delle condizioni insediative.
- 150.2. Il progetto delle nuove costruzioni deve contenere precise indicazioni relative ai colori e materiali da adottarsi, nonché alle caratteristiche delle sistemazioni esterne, con riguardo alle aree pavimentate, a quelle permeabili, alla dotazione di impianti tecnologici interrati, all'arredo urbano ed all'illuminazione.
- 150.3. Nella realizzazione delle facciate dei nuovi edifici ovvero di quelle dei fabbricati oggetto di ristrutturazione devono essere utilizzati rivestimenti e materiali di finitura di alta qualità, atti a conferire ai manufatti la migliore resistenza agli agenti atmosferici, a garantire sicurezza ed armonicamente inseriti nel circostante contesto urbano.
- 150.4. Quando la nuova costruzione risulti arretrata rispetto ai preesistenti allineamenti, la sistemazione delle aree prospettanti sui suoli pubblici deve tendere a valorizzare la fruibilità degli adiacenti spazi urbani, utilizzando materiali e finiture in armonia con quelli preesistenti. Eventuali spazi liberi determinatisi a seguito di arretramento devono essere oggetto di attenta progettazione, che preveda la loro sistemazione a verde o pavimentata, funzionalmente coordinata con l'adiacente pavimentazione pubblica.

**Art.151. Manutenzione dei fabbricati in tutte le Zone Omogenee**

- 151.1. I fabbricati devono essere mantenuti in condizioni di salubrità, decoro, sicurezza ed igiene. Pertanto i proprietari devono farsi carico della loro manutenzione e degli eventuali interventi che si rendessero necessari conseguentemente al loro deterioramento.
- 151.2. Inoltre, per fini di decoro, i condomini degli stabili dovranno, a termini di regolamento:
- eliminare le antenne individuali per la ricezione radiotelevisiva, provvedendo alla realizzazione di impianti centralizzati (antenne tradizionali e satellitari) fatte salve le norme di cui al Regolamento per l'installazione delle antenne paraboliche;
  - rimuovere tutti i cavi pendenti sulle facciate prospicienti spazi pubblici o da essi visibili.
- 151.3. Qualora si preveda la installazione di impianti tecnologici (condizionatori, caldaie, ecc.) su facciate di fabbricati prospettanti sulla pubblica via, dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- è vietata l'installazione di elementi aggettanti, la cui proiezione ricada su suolo pubblico, o destinato a pubblico transito;
  - l'inserimento di tali elementi deve avvenire nel rispetto del complessivo decoro delle facciate, privilegiando l'ubicazione e/o l'appoggio su solette di balconi o terrazze, e l'utilizzo di aperture, ove esistenti. Ove tanto non risultasse possibile, è ammessa anche la formazione di nicchie schermate da idonee griglie-persiane della stessa tinta della parete su cui insistono.
- 151.4. Nel caso in cui la stessa facciata prospettante sulla pubblica via sia interessata da più installazioni di cui al precedente comma, le stesse dovranno essere disposte organicamente, secondo criteri di allineamento (orizzontale e verticale) e di uniformità, per salvaguardare l'aspetto del fabbricato.
- 151.5. La installazione dei collettori solari termici, fotovoltaici o di altra natura, in edifici esistenti dovrà raccordarsi al sistema di coperture su cui viene realizzata in maniera da non alterare le caratteristiche architettoniche dell'edificio o costituire detrattore dei valori ambientali e paesaggistici.
- 151.6. Per i nuovi edifici, ovvero per le ristrutturazioni comportanti la totale ricostruzione, la ubicazione dei collettori solari dovrà essere studiata nell'ambito della complessiva progettazione dell'organismo architettonico, onde pervenire al loro organico inserimento, nel rispetto dei criteri compositivi e di utilizzo del fabbricato.
- 151.7. Nel caso in cui i fabbricati siano interessati da interventi, rientranti in una delle categorie di cui all'art. 31 della L. 457/78, inerenti i fronti su pubblica via o su spazio pubblico, è fatto obbligo di rendere omogenei, per materiale, per colore e per disegno, gli infissi esterni prospettanti su detti spazi pubblici, ivi compresi quelli al piano terra unitamente ai sistemi di protezione degli stessi (serrande, ecc...).

#### **Art.152. Sistemazioni esterne ai fabbricati**

- 152.1. Ai fini del rilascio del provvedimento edilizio il progetto, qualora contempli aree esterne al fabbricato, deve prevedere la loro sistemazione, nonché la loro illuminazione, che dovrà essere coerente con gli elementi già adottati dal Comune per la sistemazione dei limitrofi spazi pubblici, e dovrà rispettare le vigenti normative tecniche, anche con riguardo all'inquinamento luminoso.
- 152.2. Nella predisposizione del progetto di sistemazione delle aree inedificate del lotto dovranno privilegiarsi soluzioni tendenti alla maggiore realizzazione di superfici a verde.
- 152.3. Nella progettazione delle superfici a verde dovranno utilizzarsi soluzioni che si armonizzino con quelle adottate o previste dal Comune per la sistemazione a verde degli spazi pubblici limitrofi (analoghe alberature e tipi di piantumazione) nel rispetto del Regolamento comunale del Verde e degli elaborati del Piano Urbanistico vigente.
- 152.4. La superficie permeabile, drenante e scoperta, di pertinenza di fabbricati di nuova costruzione, dovrà rispettare quanto previsto nelle NTA allegate ai Piani Attuativi.
- 152.5. In tutte le aree permeabili è fatto assoluto divieto di depositare, anche temporaneamente sostanze inquinanti e/o nocive (*prescr. Autorità Bacino dx Sele prat.470/06*).

#### **Art.153. Prescrizioni e obblighi**

- 153.1. Nel caso in cui, conseguentemente a demolizioni o interruzioni di lavori sussistano parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico che arrechino pregiudizio al contesto circostante, il Comune può prescrivere ai proprietari degli immobili o all'amministratore del condominio di provvedere alla loro sistemazione. Qualora gli stessi siano inadempienti, l'intervento può essere imposto con provvedimento motivato, che indichi le modalità di esecuzione, i termini per l'inizio e per l'ultimazione dei lavori e la riserva di esecuzione in danno, in caso di inadempienza.
- 153.2. Non è consentita la realizzazione di alcuna costruzione o superfetazione sulle terrazze di copertura degli edifici esistenti né al di sopra delle altezze massime

fissate dai PUA per le nuove costruzioni, fatta eccezione per i gazebo di cui al successivo art. 191 ed i volumi tecnici, che devono essere correttamente inseriti nel contesto architettonico e compatibili con l'ambiente circostante.

- 153.3. il Comune può imporre ai proprietari degli edifici e/o manufatti, con provvedimento motivato, l'esecuzione di rivestimenti e finiture superficiali, la rimozione di scritte, insegne, decorazioni, colori e sovrastrutture in genere contrastanti con le indicazioni del presente articolo.
- 153.4. Nel caso di interventi urgenti per l'eliminazione di parti pericolanti di un edificio, il proprietario provvederà direttamente alla loro esecuzione, dandone contestuale comunicazione al Comune. In caso di inadempienza il Comune, con provvedimento motivato, procederà all'esecuzione degli interventi per l'eliminazione delle condizioni pregiudizievoli del fabbricato, in danno al proprietario.

## **TITOLO VIII ZONA "A"- CENTRO STORICO**

### **Art.154. Obiettivi**

- 154.1. Le norme e prescrizioni di cui ai seguenti Capi sono volte a perseguire la riqualificazione architettonica dei prospetti e delle coperture dei fabbricati ricadenti nella zona omogenea "A", con particolare riferimento a quelli sottoposti alle categorie C1-Restauro e C2-Risanamento Conservativo, spesso sviliti dall'incontrollata installazione di elementi tecnologici in dotazione alle reti cittadine e da arredi ed interventi incongrui. Esse costituiscono linee guida per la redazione dei progetti a cura dei tecnici esterni e per i tecnici comunali preposti alla loro istruttoria nonché esplicano valore prescrittivo nei confronti delle Aziende o Enti erogatori dei servizi.
- 154.2. Per gli immobili sottoposti a vincoli di tutela di cui al D. Leg.vo n.42/2004 e smi, le norme e prescrizioni di cui al presente titolo hanno valore se non diversamente disposto dall'Autorità preposta alla tutela del vincolo in sede di rilascio dei previsti pareri.

### **CAPO I: Impianti tecnologici di facciata**

#### **Art.155. Gas-Condotta di adduzione**

- 155.1. La tubazione interrata, dalla quale traggono origine la condotta montante principale e la rete di distribuzione, deve essere ubicata in corrispondenza di vanelle, cortili interni, facciate secondarie, ovvero angoli nascosti dell'edificio.
- 155.2. Il relativo tubo di adduzione emergente dal sottosuolo dovrà essere comunque situato in zona distante da elementi architettonici di spicco (portali, bugnati, cornici, etc); nella impossibilità di attenersi a tale disposizione, la sua distanza da tali elementi non potrà essere inferiore a mt 1,00. La sporgenza del tubo dal filo stradale dovrà essere minima, secondo quanto consentito dalle vigenti norme tecniche.
- 155.3. Quando sia inevitabile la installazione della montante su facciate visibili dalla pubblica via, questa deve essere disposta in verticale, ad una estremità della facciata e dipinta nello stesso colore della facciata su cui si inserisce.

#### **Art.156. Gas-Rete di distribuzione**

- 156.1. La rete di distribuzione, se esterna, dovrà essere situata su facciate secondarie, in vanelle o in cortili, interni, sempre che gli stessi non rivestano particolare interesse architettonico (chiostri, giardini, ecc).
- 156.2. Le tubazioni installate sulla muratura, dovranno seguire percorsi il più possibile nascosti alla vista, e alloggiare in canalette aperte conformi alle specifiche norme tecniche, tinteggiate nel colore della facciata su cui si inseriscono.

#### **Art.157. Gas-Apparecchi misuratori**

- 157.1. Non può essere consentita la installazione di apparecchi misuratori in vista su facciate all'esterno.
- 157.2. La loro sistemazione dovrà avvenire, in linea preferenziale, raggruppandoli in locali di servizio all'uopo specificamente destinati, unitamente ai locali ospitanti gli apparecchi misuratori di altre utenze, e compatibilmente con quanto previsto dalle vigenti norme tecniche.
- 157.3. Nel caso in cui tanto risultasse impossibile, gli stessi potranno essere anche sistemati in appositi armadi situati all'interno degli androni, ovvero in cortili e/o vanelle, in luoghi possibilmente non alteranti l'assetto architettonico. Detti armadi saranno realizzati in lamierino di ferro brunito, dovendosi evitare l'adozione di materiali diversi, quali l'alluminio, la plastica, ecc. e dotati da adeguata ventilazione secondo norma.
- 157.4. Quando risultino impossibili le descritte soluzioni, può essere ammessa la

collocazione del contatore in una apposita nicchia ricavata nella parete esterna, su facciate secondarie a condizione che il paramento murario stesso non rivesta interesse storico-artistico e quindi l'intervento non comprometta il decoro architettonico. Tale nicchia sarà delle dimensioni strettamente necessarie allo scopo ed opportunamente occultata da uno sportello a filo della facciata. Lo sportello, opportunamente ventilato, dovrà essere in lamierino di ferro, di colore e di forma tali da riprendere i colori, caratteri e le linee del tratto di facciata nel quale è posizionato, armonizzandosi con la medesima e comportando la minore alterazione possibile. Nel caso siano da collocare più contatori, le nicchie e gli sportelli dovranno essere ordinatamente allineati.

#### **Art.158. Gas-Caldaie**

158.1. Non sarà consentita la installazione di caldaie o scaldacqua all'esterno del fabbricato. Pertanto, fatte salve particolari situazioni quali impianti termici centralizzati allocati in appositi ambienti ed oggetto di puntuali autorizzazioni, i predetti apparecchi autonomi per il riscaldamento dovranno essere alloggiati all'interno, nel rispetto delle specifiche normative tecniche di legge.

#### **Art.159. Gas-Apparecchiature di evacuazione fumi e simili**

- 159.1. E' vietata la collocazione di canne fumarie su pareti prospettanti la pubblica via o spazi pubblici. In riferimento agli impianti di riscaldamento autonomo, dovranno essere adottate apposite canne fumarie per lo smaltimento dei fumi, correnti all'interno dell'edificio secondo norma.
- 159.2. Qualora ciò risultasse impossibile per motivi connessi a comprovate particolari situazioni morfologiche dell'edificio si prescrivono le seguenti soluzioni alternative.
- 159.3. In relazione ad impianti autonomi ed in assenza accertata di canne fumarie all'interno del fabbricato, nel caso si adottino condotti di evacuazione e ventilazione dotati di camini esalatori, gli stessi dovranno avere la dimensione minima dello sporto prescritta dalla norma, e potranno essere consentiti solo nei cortili interni ovvero facciate secondarie, sempre che non arrechino turbativa all'assetto architettonico. Nel caso di installazioni interessanti più unità immobiliari, detti esalatori dovranno essere allineati e realizzati con materiali conformi.
- 159.4. Particolare cura dovrà essere riposta nella realizzazione della parte terminale delle predette canne fumarie la quale, oltre a rispettare quanto prescritto al successivo art. 203, dovrà avere una connotazione formale adeguatamente inserita nell'ambiente circostante.

#### **Art.160. Cavi elettrici e telefonici**

- 160.1. I cavi della rete elettrica e telefonica devono essere opportunamente canalizzati ed incassati nella muratura al fine di rendere pienamente leggibile l'impianto architettonico della facciata.
- 160.2. In occasione di qualsiasi intervento che interessi la facciata nella sua interezza, anche quando di semplice manutenzione ordinaria, laddove non risulti consentito l'installazione sotto traccia, è prescritto il riordino dei cavi, secondo i criteri e per le finalità detti in precedenza.
- 160.3. In linea generale, si considerano rispondenti alle prescrizioni precedenti i cavi che risultino:
- a) disposti secondo una linea verticale in corrispondenza dei limiti della facciata o in immediata prossimità dei discendenti pluviali purché chiusi da canalette tinteggiate con lo stesso colore del fabbricato su cui si inseriscono;
  - b) disposti secondo linee orizzontali al di sopra di fasce marcapiano od altri elementi decorativi a rilievo, in modo da restare nascosti dai medesimi.
- 160.4. In ogni caso la disposizione dei cavi dovrà garantire il più rigoroso rispetto di eventuali pitture, decorazioni e di testimonianze di valore storico-artistico in genere.

**Art.161. Enel-Linee di adduzione**

- 161.1. Valgono le prescrizioni indicate per i cavi elettrici e telefonici per quanto compatibili con la normativa tecnica vigente per gli impianti elettrici.
- 161.2. In via prioritaria, le linee di adduzione saranno realizzate nel sottosuolo. Qualora tanto risultasse impossibile, bisognerà individuare per i cavi appositi percorsi al fine di arrecare la minore turbativa ai registri architettonici della facciata. Le relative cassette di derivazione dovranno essere allineate ed attintate nel colore della facciata.

**Art.162. Enel-Apparecchi misuratori**

- 162.1. Per le loro caratteristiche di installazione ed ubicazione, valgono le prescrizioni riferite ai misuratori del gas, per quanto compatibili con la vigente normativa tecnica relativa agli impianti elettrici.

**Art.163. Enel-Armadi**

- 163.1. Gli armadi contenenti quadri o apparecchiature a servizio degli impianti, possibilmente non dovranno interessare la facciata principale. Dovrà preferirsi l'adozione di armadi di dimensioni minime, situati con preferenza incassati nella muratura, contenuti entro l'altezza della fascia di zoccolatura del fabbricato ed attintati nello stesso colore di questa.
- 163.2. Dette apparecchiature dovranno comunque mantenersi distanti da elementi architettonici di spicco (portali, bugnati, cornici, ecc.) e, comunque, la loro distanza da tali elementi non potrà essere inferiore a mt. 1,00.

**Art.164. Telefoni-Linee di adduzione**

- 164.1. Valgono le prescrizioni indicate per i cavi elettrici e telefonici per quanto compatibili con la normativa tecnica vigente per gli impianti telefonici.

**Art.165. Telefoni-Armadi**

- 165.1. Valgono le prescrizioni già indicate in riferimento agli armadi contenenti i quadri elettrici, per quanto compatibili con la normativa tecnica vigente per gli impianti telefonici.

**Art.166. Acquedotto-Condotta principale**

- 166.1. La tubazione della condotta principale interrata, dalla quale trae origine la rete di distribuzione deve essere, possibilmente, ubicata in corrispondenza di vanelle, cortili interni ovvero facciate secondarie.
- 166.2. Il relativo tubo di adduzione emergente dal sottosuolo dovrà essere comunque situato in zona distante da elementi architettonici di spicco (portali, bugnati, cornici, ecc.); nella impossibilità di attenersi a tale disposizione, la sua distanza da tali elementi non potrà essere inferiore a mt. 1,00. La sporgenza del tubo dal filo stradale dovrà essere minima, secondo quanto consentito dalle vigenti norme tecniche.

**Art.167. Acquedotto-Rete di distribuzione**

- 167.1. La rete di distribuzione esterna dovrà essere situata in vanelle o cortili interni sempre che gli stessi non rivestano particolare interesse architettonico (chiostri, giardini, ecc.).
- 167.2. Le tubazioni potranno essere installate sulla muratura, comunque studiando percorsi il più possibile brevi e nascosti alla vista.

**Art.168. Acquedotto-Apparecchi misuratori**

- 168.1. Per le loro caratteristiche di installazione ed ubicazione, valgono le prescrizioni riferite ai misuratori del gas, per quanto compatibili con la vigente normativa tecnica relativa agli impianti idrici.

**Art.169. Pompe di calore, unità motocondensanti e simili**

- 169.1. Non è consentito apporre sulle facciate prospettanti la pubblica via, o comunque da essa visibili, impianti tecnologici a vista quali pompe di calore, unità motocondensanti e simili.
- 169.2. Tali installazioni saranno ammesse, solo su facciate tergalì, chiostrine o cortili completamente interni all'edificio o comunque su pareti non visibili da spazi pubblici e su balconi e terrazze di copertura, se adeguatamente schermate da appositi involucri tinteggiati nel colore più idoneo a ridurre la visibilità (tipicamente quello della muratura cui devono essere addossati).
- 169.3. Qualora, per comprovati motivi, i macchinari debbano interessare facciate visibili dalla pubblica via, ciò potrà essere ammesso allocando gli stessi in parte dei vani delle aperture esistenti, da mascherare con apposite griglie-persiane, tipologicamente simili agli infissi esistenti per materiali e colori.
- 169.4. Non è consentita la installazione di tali impianti sulle falde delle coperture inclinate. Simili installazioni potranno essere ammesse in copertura, solo nel caso in cui la stessa presenti, per sua originaria conformazione, parti convenientemente defilate (come vanelle e corti interne) e particolarmente idonee ad accogliere l'impianto senza che la sua presenza alteri le prospettive visibili dai cono ottici limitrofi più significativi.
- 169.5. Nella installazione di impianti di climatizzazione occorre privilegiare l'utilizzo di sistemi del tipo "multisplit" al fine di ridurre l'impatto ambientale e contenere i consumi energetici.

## Capo II: Altri elementi di facciata

**Art.170. Campanelli, citofoni e videocitofoni**

- 170.1. L'apposizione di campanelli, citofoni e videocitofoni deve avvenire, in genere, negli sguinci a lato del portone di ingresso. Ove ciò non fosse possibile, essi potranno essere collocati in facciata, immediatamente a lato del portone d'ingresso, in posizione tale da non alterare e coprire elementi architettonici o decorativi. Ne è inoltre consentita l'installazione sul portone di ingresso purché la valenza storico-artistica del serramento lo consenta.
- 170.2. Non è mai ammessa la collocazione di campanelli, citofoni e videocitofoni su stipiti in materiale lapideo o comunque su elementi architettonici di rilievo.
- 170.3. Pulsantiere, citofoni e videocitofoni non devono essere collocati a rilievo.
- 170.4. Le apparecchiature in questione dovranno essere realizzate con materiali consoni alla tradizione ed all'immagine della città storica (quali il ferro brunito). Sono in ogni caso esclusi apparecchi con finitura superficiale in alluminio od in materiale plastico.

**Art.171. Cassette postali**

- 171.1. Le cassette postali devono trovare opportuna collocazione all'interno degli edifici. Ne è pertanto vietata l'installazione all'esterno, sia a rilievo sulla facciata che su recinzioni e cancelli.
- 171.2. E' ammessa la formazione di buche per lettere, con retrostante cassetta interna, sui portoni di ingresso che non presentino interesse storico-artistico.

**Art.172. Targhe**

- 172.1. Le targhe indicanti arti, mestieri e professioni, quando apposte in facciata, dovranno avere dimensioni e foggia tali da ben armonizzarsi con l'aspetto esteriore dell'edificio e non comportare alterazioni incompatibili con i caratteri architettonici o decorativi della facciata.
- 172.2. In linea generale dette targhe dovranno essere realizzate in pietra, ottone, ferro brunito, ceramica, e presentare dimensioni e caratteristiche uniformi tra loro. Per le targhe medesime valgono inoltre i criteri generali già disposti per campanelli e simili.

### **Art.173. Insegne**

- 173.1. Le insegne, di qualsiasi tipo esse siano, dovranno essere collocate esclusivamente nelle aperture di facciata corrispondenti alle vetrine oppure ai vani di porte e portoni di pertinenza dell'esercizio commerciale interessato.
- 173.2. L'insegna dovrà essere collocata nella parte superiore dell'apertura di facciata, seguendone fedelmente l'andamento, e dovrà inoltre essere arretrata di almeno cm. 5 rispetto al filo esterno degli stipiti che delimitano l'apertura medesima.
- 173.3. Qualora l'apertura interessata dall'insegna presenti elementi di interesse storico o tipologico (sovrapporta o lunette dotate di inferriata o di altri elementi degni di tutela) l'apposizione di insegne sarà ammissibile solo quando, per la particolare conformazione o dimensione del vano, sia possibile conseguire una soluzione progettuale compatibile con l'elemento di interesse storico o tipologico, garantendone la conservazione e la visibilità.
- 173.4. Sono escluse insegne apposte sulla facciata, insegne a bandiera, insegne fisse applicate sugli sguinci laterali ed in genere ogni tipo di insegna difforme dalla prescrizioni di cui ai commi precedenti. Eventuali deroghe dovranno essere puntualmente motivate e potranno essere concesse solo previo parere favorevole della Soprintendenza B.A.P.P.S.A.E per gli edifici sottoposti a vincolo. L'aspetto esteriore delle insegne (sia per quanto attiene i colori che la grafica delle medesime) dovrà in ogni caso risultare quanto più possibile congruente con il carattere della facciata sulla quale devono installarsi, perseguendo il miglior equilibrio cromatico ed architettonico con la medesima. Solo negli immobili che presentano aperture di dimensione particolarmente ridotte è consentita l'installazione di insegne e scritte frontali al di sopra del vano dell'apertura, disposte simmetricamente rispetto all'asse verticale del medesimo e formate da caratteri indipendenti, eventualmente retroilluminate con luci costanti, di altezza non superiore a cm. 25, spessore cm. 3 e per una lunghezza pari alla dimensione dell'apertura, applicati direttamente sul paramento esterno della muratura. In linea generale dette insegne dovranno essere realizzate in pietra, ottone, ferro brunito, ceramica, e presentare dimensioni e caratteristiche uniformi tra loro.
- 173.5. Le insegne luminose devono presentare una superficie illuminante con luce costante ed, inoltre, devono rispettare le disposizioni del seguente art. 226.02. E' categoricamente escluso il ricorso a luci intermittenti o a variazioni di colore.
- 173.6. La realizzazione di insegne di cui ai punti precedenti avviene mediante apposita autorizzazione rilasciata dal competente Ufficio del Settore Tributi di questo Comune.
- 173.7. Fermo restando i principi di cui ai commi precedenti, nel caso di insediamento o modifica di attività commerciali, turistico-ricettive e direzionali (ad es. medie strutture di vendita, gallerie commerciali, alberghi, etc...) in interi edifici, o in porzioni significative di essi, che ricadono nella categoria di intervento della ristrutturazione edilizia di cui al precedente art. 78, può essere concessa l'installazione di insegne aventi caratteristiche diverse da quelle descritte ai commi precedenti, se previste e studiate all'interno di un progetto dell'intero prospetto dell'edificio ed approvate con il titolo edilizio dei lavori necessari all'insediamento o alla modifica dell'attività, previo parere favorevole dell'ufficio competente per le insegne.
- 173.8. Le insegne non possono modificare i requisiti igienico-sanitari degli immobili e non possono essere installate su impianti tecnologici non conformi alle disposizioni di cui al precedente Capo I del Titolo VIII.
- 173.9. Per tutto quanto non in contrasto con il presente Regolamento, le insegne sono inoltre sottoposte alle ulteriori disposizioni comunali in materia.

### **Art.174. Tende frangisole**

- 174.1. Le tende dovranno essere sempre di tipo, materiale e colore tali da assicurare il rispetto delle caratteristiche architettoniche e decorative dell'immobile sul quale devono essere installate. Esse non dovranno inoltre occultare o comunque sottrarre alla vista gli elementi di interesse storico - architettonico - tipologico che caratterizzano la facciata, quali gli stipiti o le cornici delle aperture, gli eventuali

- sopraluce, ecc. Le tende potranno pertanto essere collocate esclusivamente all'interno dei vani delimitati dalle cornici architettoniche. In corrispondenza dei vani di accesso ad esercizi commerciali situati al piano terra, le tende dovranno essere del tipo a braccio estensibile e del tutto prive di appoggi.
- 174.2. La proiezione in pianta della estremità della tenda deve distare non meno di cm. 50 dal ciglio del marciapiede e da sostegni della segnaletica verticale e da pali della pubblica illuminazione. Non sono ammesse tende nei tratti di strada privi di marciapiede. Pertanto, per quanto attiene le strade nel centro antico prive di marciapiede, nei soli casi in cui il traffico veicolare consentito sia di tipo limitato, potrà essere assentita l'installazione di tende in fregio a locali terranei, purché gli stessi prospettino su piazze o vie di ampiezza tale, che l'ingombro dello sporto delle tende, opportunamente dimensionato e delimitato da elementi di arredo urbano, non costituisca ostacolo al traffico veicolare. Il lembo inferiore della tenda dovrà essere mantenuto ad altezza tale da garantire, in ogni punto, una altezza libera non inferiore a cm. 220 dal piano del marciapiede. Nello stesso edificio, anche se sono presenti più negozi, le tende dovranno essere uniformate il più possibile per profilo, altezza da terra, sporgenza e materiale.
- 174.3. La colorazione delle tende dovrà essere uniforme e compatibile con l'assetto cromatico dell'intera facciata.
- 174.4. Sulle tende è consentita, solamente sulla facciata anteriore, l'indicazione del nome e/o dell'attività svolta dall'esercizio titolare della licenza di commercio, che potrà diversificarsi dalle altre dello stesso edificio per grafia e colore.
- 174.5. Per tutto quanto non in contrasto con le presenti norme, le tende sono inoltre sottoposte alle ulteriori disposizioni comunali in materia.
- 174.6. Nel caso in cui i fabbricati siano interessati da interventi, rientranti in una delle categorie di cui all'art. 31 della L. 457/78, riguardanti i fronti su pubblica via o su spazio pubblico, è fatto obbligo di rendere omogenei, per materiale, per colore e per disegno, gli infissi esterni prospettanti su detti spazi pubblici, ivi compresi quelli al piano terra unitamente ai sistemi di protezione degli stessi (serrande, ecc.).
- 174.7. Per ragioni di tutela architettonica o ambientale, o esigenze di pubblico decoro, è facoltà dell'Amministrazione comunale ordinare la omogeneità degli infissi esterni dei fronti dei fabbricati prospettanti su pubblica via o su spazio pubblico. In caso di inottemperanza alla ordinanza, sarà irrogata la sanzione di € 500,00 per ogni infisso oltre che alla esecuzione in danno.

### **Capo III: Utenze municipali e private**

#### **Art.175. Affissioni**

- 175.1. In linea di principio, detti impianti non dovranno essere sistemati nelle immediate adiacenze di elementi architettonici di particolare pregio. Altresì gli stessi con la loro presenza, non dovranno ostacolare la vista di significativi fondali architettonici.
- 175.2. Per le ulteriori disposizioni si rimanda al Regolamento Pubbliche Affissioni Comunale approvato dalla Giunta con atti n.1344/98 e n.1544/98.

#### **Art.176. Segnaletica verticale**

- 176.1. Fermi restando gli obblighi derivanti dall'applicazione delle vigenti norme in tema di traffico, la installazione dei segnali dovrà avvenire in sito distante da elementi di rilevanza architettonica, onde non interferire visivamente con il monumento e/o il fabbricato storico.
- 176.2. Analogo criterio dovrà adottarsi anche nel rilascio di autorizzazioni per il posizionamento di segnali indicatori storici o turistici.

#### **Art.177. Antenne e similari**

- 177.1. Le antenne e parabole riceventi della radio e della televisione in linea generale

- debbono essere collocate sulla copertura degli edifici. Sono pertanto da escludersi installazioni in facciata nonché su balconi o terrazze che non siano di copertura. Possono invece essere ammesse collocazioni alternative (in giardini o cortili, su corpi edilizi ribassati, in nicchie o chiostrine, ecc.) quando la conformazione dell'edificio renda tale collocazione di impatto minore rispetto a quella sulla copertura e faccia risultare l'antenna o parabola del tutto invisibile dalla pubblica via. Sulla copertura di ogni edificio è ammessa l'installazione di una sola antenna televisiva per ricezioni di tipo tradizionale e di una sola parabola per ricezioni satellitari.
- 177.2. Qualora vi sia la possibilità, è preferibile installare un'antenna che accorpi più unità condominiali o isolati.
- 177.3. Le antenne e parabole riceventi della radio e della televisione devono essere posizionate preferibilmente sulla falda tergale, o comunque su falde non prospicienti la pubblica via. E' ammessa la loro installazione su murature emergenti dalla copertura, quando queste siano arretrate rispetto alla linea di gronda in misura sufficiente a non renderle visibili dalla pubblica via.
- 177.4. Quando, per ragioni di carattere tecnico adeguatamente motivate, ciò non sia possibile 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 dovrà essere pari ad almeno tre metri dalla fronte dell'edificio verso strada, e, comunque, mai inferiore all'altezza dell'antenna o parabola, misurata in verticale dal punto più alto della medesima alla copertura.
- 177.5. Non sono consentite le discese delle antenne mediante cavi volanti. Tali cavi dovranno essere convogliati in appositi cavedi interni ovvero, per la loro sistemazione sulle facciate secondarie o vanelle interne, gli stessi potranno essere convogliati in appositi incassi ovvero canalizzati in tubi con le stesse caratteristiche materiche e formali dei discendenti pluviali, in modo da consentire un'idonea soluzione architettonica. Antenne e parabole riceventi della radio e della televisione non potranno mai essere posizionate su falde poste in contrapposizione visiva ad edifici di rilevante valore storico-artistico, ed in luoghi interferenti con significativi elementi architettonici.

#### **Art.178. Passi carrabili**

- 178.1. Nella segnalazione di accessi destinati a "passo carrabile", in adiacenza al portoncino o serranda, verrà situato l'apposito segnale, in formato ridotto (cm. 20x30) in maniera che lo stesso risulti visibile, sia con porta aperta che chiusa. Detto segnale non dovrà essere comunque installato su cornici o elementi di rilevanza architettonica. Il segnale dovrà riportare nella parte alta l'ente proprietario della strada che rilascia l'autorizzazione, ed in basso il numero e l'anno del rilascio.

### **Capo IV: Coperture**

#### **Art.179. Aggetti di gronda**

- 179.1. Gli aggetti di gronda dovranno essere mantenuti e conservati nei caratteri architettonici, costruttivi e dimensionali originari. Quando ciò non fosse possibile per l'accentuato stato di degrado, essi dovranno essere ricostruiti in maniera fedele, impiegando gli stessi materiali e riproponendo i caratteri preesistenti.
- 179.2. Nel caso di aggetti di gronda di rilevante ed autonomo interesse storico-artistico sono ammessi i soli interventi di conservazione o, ove ciò non risulti possibile per l'avanzato stato di degrado, di ricostruzione filologica.
- 179.3. Ogni qualvolta l'aggetto di gronda si presenti parzialmente compromesso per l'inserimento di parti incongrue, ne è prescritto il ripristino impiegando forme, materiali, cromie e tecnologie tradizionali.
- 179.4. La modifica di aggetti di gronda è consentita solo quando facciano parte di soprelevazioni o superfetazioni oppure nel caso di elementi alterati da

precedenti interventi che ne abbiano compromesso il carattere tradizionale. In tali casi sono ammesse le modifiche necessarie a ripristinare la conformazione originaria oppure, ove ciò non fosse possibile, a conseguire una nuova conformazione più consona ai caratteri architettonici dell'edificio e del contesto. E' in ogni caso vietata la sostituzione di elementi tradizionali con altri che presentino tecniche costruttive, materiali o colori estranei alla tradizione salernitana.

#### **Art.180. Canali di gronda e pluviali**

- 180.1. I canali di gronda ed i discendenti pluviali dovranno essere realizzati in lamiera zincata o rame. Gli stessi dovranno preferibilmente essere incassati nel tratto terminale e per tutta l'altezza del piano terra. Quando ciò non fosse possibile (per la presenza di paramenti a faccia vista, decorazioni od altri elementi che non consentano di procedere alla collocazione sotto traccia senza pregiudizio per la facciata) il tratto terminale del discendente pluviale dovrà essere realizzato in ghisa per una altezza di almeno cm. 150 da terra. Il posizionamento e l'andamento dei discendenti pluviali deve essere rispettoso dei caratteri architettonici e compositivi della facciata e coerente con i medesimi. In linea generale, i discendenti pluviali dovranno essere posizionati secondo una linea verticale, alle estremità della facciata, se possibile favorendone l'uso da parte di due edifici contigui. Quando il loro posizionamento alle sole estremità della facciata non sia possibile, o risulti insufficiente allo smaltimento delle acque piovane, potrà essere ammessa la collocazione di discendenti pluviali in posizioni intermedie, a condizione che i medesimi si inseriscano nel disegno della facciata senza apportare alterazioni pregiudizievoli e non occludano alla vista particolari architettonici o decorativi. In presenza di cornici orizzontali ed in genere di elementi architettonici a rilievo, il pluviale ne rispetterà l'integrità, sagomandosi in andamento curvilineo intorno alla sezione dell'elemento a rilievo (rispettando in ogni caso l'allineamento verticale).
- 180.2. Ogni qualvolta si debba procedere alla sostituzione di canali di gronda e discendenti pluviali dovranno essere conservati e restaurati, ove presenti, gli elementi accessori e decorativi tipici della tradizione.
- 180.3. Per la realizzazione di sfiati o di canne di ventilazione emergenti da coperture a tetto, è da evitare l'impiego di tubi che fuoriescano dal manto di copertura. In tali casi dovrà privilegiarsi l'impiego di tegole di tipo tradizionale, simili a quelle preesistenti, opportunamente sagomate. Ove ciò non risulti possibile, la tubazione deve essere occultata da un comignolo in muratura con finitura ad intonaco civile.
- 180.4. Gli strati di materiale impermeabilizzante e/o di coibentazione dovranno essere nascosti alla vista, con particolare riguardo alle linee di gronda ed ai profili delle falde.

### **Capo V: Colore dei fronti ed elementi decorativi**

#### **Art.181. Colore dei fronti**

- 181.1. La colorazione dei fronti dei fabbricati esistenti e dei muri formanti un unico complesso architettonico, anche se appartenenti a proprietari diversi, deve essere eseguita in maniera uniforme, al fine di salvaguardare l'unità formale e l'armonia del complesso stesso.
- 181.2. E' vietato procedere alla parziale tinteggiatura delle facciate degli edifici.
- 181.3. Nella tinteggiatura degli edifici, dovrà porsi particolare attenzione alla valorizzazione di bassorilievi, fregi e decorazioni eventualmente esistenti sulle facciate.
- 181.4. Nel caso in cui i rivestimenti delle facciate degli edifici versino in condizioni indecorose, il Comune ne può ordinare ai proprietari il ripristino o il rifacimento, fissando un congruo termine per l'esecuzione dei lavori. In caso di inottemperanza, il Comune potrà disporre l'esecuzione in danno, con spese a carico dei proprietari dell'edificio.

**Art.182. Elementi decorativi**

- 182.1. Le eventuali decorazioni architettoniche dei fabbricati esistenti, che rivestano valore artistico e interesse storico, non possono essere asportate o modificate senza la preventiva autorizzazione del Comune e, laddove siano soggette a vincolo, senza il consenso della competente Soprintendenza. Nel caso di trasformazione di immobili, il competente ufficio comunale potrà prescrivere interventi di conservazione di tali oggetti, nell'interesse della tutela dei beni culturali.
- 182.2. Parimenti, per gli immobili di valore storico-artistico, sono da conservare gli elementi costitutivi delle facciate, delle coperture in tutte le loro componenti (falde, abbaini, lucernari, ecc.), gli infissi, gli aggetti delle gronde, dei balconi, dei marcapiano, delle cornici, dei parapetti, in quanto elementi di rilevante interesse figurativo.
- 182.3. Gli elementi lapidei (portali, balconi, scale, ecc.) presenti negli edifici ed aventi valore documentale, storico e/o architettonico, vanno conservati nello stato originario; gli interventi per la loro manutenzione dovranno essere eseguiti con tecniche appropriate.

## **TITOLO IX ELEMENTI DELLE COSTRUZIONI E DEGLI IMPIANTI**

### **Capo I: Elementi del fabbricato**

#### **Art.183. Porticati e gallerie**

- 183.1. I porticati e le gallerie devono essere architettonicamente dimensionati in rapporto alle altre parti dell'edificio, alle caratteristiche della strada e dell'ambiente circostante; inoltre, deve essere assicurato il collegamento di tutti i loro elementi con quelli dei porticati o delle gallerie eventualmente contigui. Sia l'altezza che la larghezza viene fissata dai PUA.
- 183.2. I porticati delle nuove costruzioni sono sottoposti, senza indennizzo di sorta, a servitù pubblica.
- 183.3. Gli interventi manutentivi dei porticati e/o gallerie costantemente aperti al pubblico passaggio cedono a carico dei privati fatta eccezione per i soli interventi di manutenzione delle pavimentazioni.
- 183.4. La manutenzione ordinaria e straordinaria delle pareti dei porticati è a totale carico del proprietario, mentre la manutenzione del pavimento e l'illuminazione, sempre che i portici siano soggetti a servitù di pubblico passaggio, è a carico del Comune.
- 183.5. Nei porticati non possono prospettare locali di abitazione.
- 183.6. Per le aree porticate o a "pilotis" aperte al pubblico passaggio, in sede di rilascio dei titoli abilitativi edilizi, possono essere prescritti gli impieghi di specifici materiali e colori per le pavimentazioni, le zoccolature, i rivestimenti, le tinteggiature.
- 183.7. Le pavimentazioni di marciapiedi, porticati, gallerie e pubblici passaggi, anche di proprietà privata, devono essere eseguite con materiale resistente ed antisdrucchiolevole.

#### **Art.184. Cortili**

- 184.1. L'aerazione naturale e il riscontro d'aria in tutte le unità immobiliari abitabili degli edifici possono essere conseguiti mediante la realizzazione di cortili, a condizione che gli stessi rispettino i requisiti di cui ai commi seguenti.
- 184.2. I cortili, quando ammessi, dovranno avere il cielo completamente libero. Il rapporto tra la superficie del cortile e quella delle pareti che lo recingono (o che lo potranno recingere in base all'altezza degli edifici consentita dai regolamenti) non deve essere inferiore ad un quarto.
- 184.3. Il lato minore dei cortili interni non potrà essere inferiore al valore minimo fissato per il distacco tra i fabbricati, dal presente Regolamento.
- 184.4. Nei cortili esistenti deve essere favorito l'inserimento del verde, laddove possibile, anche tramite l'eliminazione di muri di confine di cortili adiacenti, originariamente unitari.

#### **Art.185. Scale**

- 185.1. Le scale degli edifici plurifamiliari non possono avere larghezza delle rampe inferiore a m. 1,20 e devono risultare coerenti con la normativa vigente sia in funzione delle tipologie e degli usi che in relazione alla garanzia di trasporto delle persone per soccorso.
- 185.2. Le scale che collegano più di due piani di norma devono essere aerate ed illuminate direttamente dall'esterno o per mezzo di finestre di mq. 1,00 per ogni piano o di torrino di aerazione o lucernario, con superficie pari ad almeno mq. 0,40 per ogni piano. Gli infissi devono essere agevolmente apribili e pulibili ed è vietato realizzare dalle unità immobiliari aperture verso le scale per l'aerazione dei locali contigui.
- 185.3. Le scale devono essere agevoli e sicure sia alla salita che alla discesa, con

- rapporti pedata/alzata conformi alle norme di buona tecnica, ed essere sempre dotate di corrimano.
- 185.4. All'interno delle unità immobiliari, per utilizzo a carattere privato, sono ammesse scale con larghezza utile non inferiore a ml. 1,00. Scale a chiocciola o similari, con larghezza utile non inferiore a cm. 60, sono ammesse solo all'interno delle singole unità immobiliari per utilizzo a carattere privato, purché consentano l'evacuazione di persone.
- 185.5. Sono escluse dalla regolamentazione del presente articolo le scale di sicurezza per le quali vigono le specifiche norme di settore.

#### **Art.186. Sporgenze e aggetti su suolo pubblico**

- 186.1. Le sporgenze sul suolo pubblico sono così disciplinate:
- per gli zoccoli è consentita una sporgenza massima di cm. 5 dal filo del fabbricato;
  - uguale sporgenza è ammessa per le decorazioni di qualunque genere sino alla quota di m. 4,00 dal piano di marciapiede;
  - le pensiline ed i balconi, comunque sempre inferiori a m.1,50, non potranno costruirsi ad altezza minore di m. 4,00 dal piano reale o presunto del marciapiede. In assenza di marciapiede, la sporgenza massima delle pensiline o dei balconi dovrà essere contenuta entro il 10% della larghezza della strada; in presenza di marciapiede potrà raggiungere i ml. 0,90 minimo e prevedendo, però, in tutti i casi, che la linea corrispondente alla massima sporgenza sia arretrata di cm. 50 rispetto alla verticale passante per il bordo esterno del marciapiede.

#### **Art.187. Tende e tendoni parasole connessi ad usi non residenziali**

- 187.1. L'installazione di tende e tendoni parasole a servizio di attività che prospettano su suolo pubblico o privato con servitù di uso pubblico dovrà essere autorizzata dagli uffici competenti osservando le seguenti disposizioni:
- altezza m. 2,20 dal pavimento del marciapiede;
  - la proiezione in pianta della estremità della tenda deve distare non meno di cm. 50 dal ciglio del marciapiede e da sostegni della segnaletica verticale e da pali della pubblica illuminazione.
- 187.2. Non è consentita l'installazione di tende a sporgere su prospetti porticati ed all'interno degli spazi porticati. E' consentita la parziale e temporanea schermatura delle luci dei porticati, attraverso sistemi che si armonizzino con l'architettura del porticato.
- 187.3. Sui fronti unitari le tende ed i tendoni devono avere tipologia, forma e colore analoghi, e devono essere fissati nel rispetto di eventuali marcapiani o elementi decorativi della facciata ed adottare criteri di simmetria rispetto alle aperture.

#### **Art.188. Cornicioni ed aggetti**

- 188.1. Allo scopo di proteggere le superfici esterne, il coronamento del fabbricato, sia nel caso di copertura a tetto, sia di copertura a terrazzo, dovrà sempre aggettare su tutti i lati in misura proporzionata all'altezza delle fronti ed alle caratteristiche costruttive ed estetiche dei prospetti e degli infissi e fino ad un massimo di 1,50 m.
- 188.2. Ogni oggetto, di qualsiasi tipo e dimensione, dovrà essere munito di gocciolatoio, tale da impedire scolaratura di acqua verso le superfici di intradosso e verso quelle verticali del fabbricato.

#### **Art.189. Pensiline, balconi, aggetti**

- 189.1. Pensiline, balconi ed aggetti di qualsiasi tipo saranno sempre muniti di gocciolatoio su tutti i lati. Le superfici orizzontali dovranno essere protette da manto impermeabile. Il deflusso e lo smaltimento delle acque piovane sarà risolto in modo tale da non arrecare inconvenienti ai piani sottostanti ed alle pareti del fabbricato e da evitare scolarature laterali nei punti di attacco alla parete.
- 189.2. Il piano di calpestio dei balconi dovrà essere ad una quota di almeno cm. 5

inferiore a quella del pavimento dell'ambiente interno adiacente.

- 189.3. E' consentita la realizzazione di pensiline su finestre, balconi e terrazzi a livello fino ad una sporgenza massima di 1,50 metri, fatta eccezione per maggiori sporgenze di pensiline concedibili attraverso PdC nella sottozona B1 a servizio e funzionali alle attività produttive (industriali-artigianali-commerciali). La struttura non dovrà avere appoggi verticali.
- 189.4. E' consentita la realizzazione di pensiline costituite da pannelli solari e/o fotovoltaici, con particolare attenzione agli aspetti di integrazione architettonica.

#### **Art.190. Parapetti**

- 190.1. I parapetti delle finestre, dei balconi e delle terrazze dei nuovi fabbricati nonché le ringhiere delle scale che costituiscono la difesa verso il vuoto, devono avere un'altezza minima di 110 cm ed essere inattraversabili da una sfera di diametro di 10 cm.
- 190.2. Nei luoghi di lavoro i parapetti dovranno essere realizzati in conformità alle norme di prevenzione degli infortuni sul lavoro.

#### **Art.191. Gazebo e pergolato**

- 191.1. Si definisce "gazebo" un arredo in struttura (legno o metallo) totalmente amovibile, aperto su tutti i lati. Il gazebo può essere realizzato su terrazzi a livello dell'appartamento, su terrazzi di copertura e in giardini e cortili di pertinenza dell'unità immobiliare con esclusione di quelle aree, anche se di proprietà esclusiva, che costituiscano corti interne o vanelle di uno o più edifici.
- 191.2. Il gazebo dovrà essere posto in opera senza lavori edilizi, ma ancorato al suolo con idonea bullonatura. Fermo restando quanto previsto dal Codice Civile in merito alle distanze da altre proprietà, il realizzando gazebo dovrà essere posizionato in modo che ogni suo elemento, sia posto ad una distanza non inferiore a ml 1,50 da proprietà altrui e a ml 1,00 da ringhiere, parapetti, fronti del fabbricato. E' consentita la copertura ad incannucciata o in tessuto, oppure, al fine di agevolare lo sviluppo delle fonti energetiche alternative e rinnovabili, con pannelli solari e/o fotovoltaici, con particolare attenzione agli aspetti di integrazione architettonica. L'altezza massima è fissata in ml. 2,50. Eventuali pannellature laterali grigliate potranno avere superficie massima pari al 50% del lato interessato. Le superfici di ingombro del gazebo dovranno essere pari al 35% della superficie del terrazzo, del giardino o del cortile di pertinenza, fino ad un massimo di 40 mq. per terrazzi e giardini superiori a 100 mq.
- 191.3. Si definisce "pergolato" una serie di pergole ovvero un intreccio di sostegni formati da intelaiature o graticciati realizzati con strutture leggere (legno o metallo) totalmente amovibili, (sprovviste di qualsiasi opera di fondazione), per il sostegno di piante, realizzato in giardini e cortili o terrazzi di pertinenza di unità immobiliari e/o edifici. Gli elementi costituenti il pergolato non possono superare l'altezza massima di ml 2,50, fermo restando quanto previsto dal Codice Civile in merito alle distanze da altre proprietà.
- 191.4. I limiti dimensionali di cui al precedente comma .02 possono essere superati per gazebo installati su terrazze e/o giardini di pertinenza di pubblici esercizi o strutture ricettive; il loro limite dimensionale dovrà essere motivato nella richiesta.
- 191.5. E' ammessa la coesistenza di gazebo e pergolati, nonché di tettoie e pensiline su aree scoperte di pertinenza di unità immobiliari o edifici a destinazione residenziale, fino a concorrere ad impegnare un valore massimo del 50% della superficie di riferimento.

#### **Art.191-bis. Tettoie**

- 191-bis.01. Si definisce "tettoia" una copertura sorretta da elementi verticali e aperta almeno su tre lati, realizzata con struttura in legno o di metallo, posta a protezione di aree pavimentate esterne di pertinenza di edifici o singole unità immobiliari poste sul piano di campagna.
- 191-bis.02. Non è ammessa la realizzazione di tettoie:
- all'interno della Zona Omogenea A,

- su aree adibite a pubblico passaggio, a qualsivoglia tipo di servitù a vantaggio di altre proprietà o ricadenti in fasce di rispetto riportate nella vigente Tav. V1 del PUC.
- 191-bis.03. Le tettoie saranno realizzate con scelta di materiali, tipologie costruttive e cromie tali da integrarsi perfettamente nell'ambiente circostante. In nessun caso saranno ammesse coperture in lamiera. Al fine di agevolare lo sviluppo delle fonti energetiche alternative e rinnovabili, è consentita l'installazione sulla copertura di pannelli solari e/o fotovoltaici.
- 191-bis.04. Oltre al rispetto delle distanze minime previste dal Codice Civile dai confini di proprietà, nonché dal Codice della Strada dai tratti viari, la realizzanda tettoia dovrà essere posta ad una distanza non inferiore a ml 10 dai fabbricati di cui non costituisce pertinenza e comunque allocata in modo da non costituire pregiudizio alla privata e pubblica incolumità e nel rispetto delle vigenti normative antisismica, antincendio e di sicurezza dei luoghi di lavoro.
- 191-bis.05. Gli elementi costituenti le tettoie di pertinenza ad unità immobiliari o fabbricati a destinazione residenziale non potranno superare l'altezza massima di ml 2,50 e la superficie da queste coperta non potrà superare il 30% dell'area pavimentata in questione.
- 191-bis.06. I limiti dimensionali di cui al precedente comma .05 possono essere superati per tettoie da realizzare quali pertinenze di attività produttive (anche agricole); le loro dimensioni dovranno essere motivate nella richiesta; tali tettoie potranno essere realizzate anche con materiali diversi da quelli indicati al 191bis.03.

#### **Art.192. Verande**

- 192.1. Sono comprese nella categoria della ristrutturazione edilizia le opere rivolte al ridisegno, anche innovativo, delle facciate dei fabbricati realizzati precedentemente al 24 gennaio 2007. Tali interventi, possono contemplare anche la realizzazione di verande limitatamente alla protezione di balconi o logge esistenti e se accessibili dagli ambienti interni dell'unità immobiliare di cui sono pertinenza, esclusivamente nei seguenti casi, la cui ricorrenza può essere sia congiunta che disgiunta l'una dall'altra:
- se interessino fronti prospettanti su cortili o spazi secondari;
  - se tanto sia utile a conferire uniformità al prospetto, eventualmente già interessato da analoghi interventi;
  - in tutti i casi in cui l'intervento si configuri quale protezione da condizioni ambientali moleste, da documentare adeguatamente.
- 192.2. I relativi progetti, muniti di autorizzazione del condominio, devono essere estesi alla totalità dei prospetti interessati dal rinnovamento.
- 192.3. Le suddette opere, in quanto possono incidere in modo rilevante sul decoro degli spazi pubblici, sono oggetto di specifica valutazione e subordinate al rilascio di permesso di costruire.
- 192.4. Le verande eventualmente da realizzare ai sensi delle presenti norme, pur configurandosi quali parti accessorie dell'unità immobiliare di riferimento, non determinano un incremento del CU.

## **Capo II: Caratteristiche dei locali**

#### **Art.193. Caratteristiche generali degli alloggi**

- 193.1. Ogni alloggio deve essere idoneo ad assicurare lo svolgimento delle attività proprie degli occupanti, sulla base di minimi dimensionali determinati dalla normativa tecnica ed igienico-sanitaria vigenti.

#### **Art.194. Altezza interna dei locali**

- 194.1. Ai fini del presente regolamento è definita altezza interna di un locale la distanza tra pavimento finito e soffitto finito, misurata 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.
- 194.2. La misura minima dell'altezza interna dei locali da adibire ad abitazione o comunque alla permanenza, anche non continuativa, di persone deve risultare pari ad almeno m. 2,70, riducibili a m. 2,40 per corridoi, disimpegni in genere, servizi igienici, ripostigli, locali adibiti a deposito, nel rispetto delle vigenti leggi statali e delle altre disposizioni regolamentari vigenti. Eventuali deroghe a tali valori minimi potranno essere ammesse esclusivamente previa autorizzazione della competente ASL.
- 194.3. Limitatamente alle nuove costruzioni, per i locali adibiti ad abitazione o alla permanenza, anche non continuativa, di persone e che presentano altezze maggiori o uguali a ml 5,70, rispetto a quelle di cui al precedente comma, la superficie lorda di solaio sarà calcolata al doppio.
- 194.4. Per i locali di cui al comma precedente, che presentano altezze  $\geq$  a ml 4,40, la superficie lorda di solaio sarà calcolata con riferimento alle modalità previste dal seguente art. 199.
- 194.5. Nelle nuove costruzioni, limitatamente ai locali siti a piano terra e non adibiti ad usi residenziali, che presentano altezze maggiori o uguali a mt. 4,40 e inferiori 6,30, la superficie lorda di solaio sarà calcolata con un incremento del 50%, per gli stessi locali aventi altezze maggiori o uguali a 6,30 la superficie lorda di solaio sarà calcolata al doppio.
- 194.6. Il calcolo delle superfici di cui ai precedenti comma .03, .04 e 05 basato sul superamento dei limiti di altezza dei locali ivi indicati, determina che non potranno successivamente realizzarsi in detti locali ulteriori superfici lorde di solaio se non quelle previste in sede di PUA.
- 194.7. Le disposizioni di cui al precedente comma 5 non si applicano agli edifici specialistici di cui all'art. 45, fermo restando che per tali edifici sarà inclusa nel calcolo della SIs la superficie lorda dei solai intermedi che non sia indispensabile per motivi funzionali e/o a servizio di particolari impianti.

#### **Art.195. Superfici dei locali**

- 195.1. Nelle nuove unità immobiliari a destinazione residenziale, per ogni abitante deve essere garantita una superficie utile e abitabile non inferiore a mq. 14,00 per le prime quattro persone e mq. 10,00 per ciascuna delle successive.
- 195.2. I locali per l'abitazione devono avere una superficie minima di mq. 9,00; le stanze da letto per due persone devono avere una superficie minima di mq. 14,00 e ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq. 14,00. Ogni alloggio deve avere almeno un servizio igienico, dotato di vaso, bidet, vasca da bagno o doccia e lavabo.
- 195.3. Sono consentite cucine in nicchia prive di finestra, se collegate mediante aperture di almeno 4,00 mq ad un locale della superficie utile di almeno 9,00 mq; in tali casi l'illuminazione e la ventilazione naturali dovranno essere commisurate alla somma della superficie del locale abitabile e della cucina in nicchia.
- 195.4. Nelle unità immobiliari a destinazione produttiva artigianale o commerciale di nuova realizzazione e per quelle esistenti che apportano modifiche alla struttura o al ciclo produttivo, se presenti locali ove si svolgono lavorazioni suscettibili di generare emissioni odorigene, anche se definite scarsamente rilevanti ai sensi dell'art. 272, c1 del D.L.vo 152/2006, o semplicemente aria calda, deve essere installata sui punti di cottura una cappa di aspirazione collegata ad una canna fumaria possibilmente indipendente tale da garantire l'evacuazione dei fluidi gassosi comunque denominati (vapori, fumi, esalazioni, gas, etc.) verso l'alto con sbocco oltre la copertura del fabbricato nel rispetto di quanto stabilito dall'articolo 203 di questo Regolamento. Sono ammessi, con l'unico scopo di limitare ulteriormente l'impatto sul vicinato, ove necessario, e se installati all'interno dei locali propri della attività, impianti per il contenimento delle emissioni di derivazione.  
Devono essere, altresì, presenti aperture permanenti di ventilazione, idonee all'afflusso di tanta aria quanta ne viene richiesta per una regolare combustione, se presenti impianti a fiamma libera.

Incertezze interpretative, valutative o di classificazione delle attività e conseguenti decisioni preventive in merito alla tutela della collettività, sono affidate alla U.O. di Prevenzione Collettiva della Azienda Sanitaria Locale che provvede nel rispetto di quanto stabilito dall'articolo 3 della Legge Regionale 13 dell'8 marzo 1985, di concerto, se ritenuto, con l'Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente.

- 195.5. La superficie degli alloggi monolocali, per una sola persona, deve risultare non inferiore a mq. 28,00, e per due persone, non inferiore a mq. 38,00.
- 195.6. In ogni alloggio destinato ad uso di abitazione deve essere previsto almeno un servizio igienico completo di tazza-w.c., lavabo, bidet, vasca o doccia. Per le unità immobiliari non destinate all'abitazione dovrà essere previsto almeno un servizio igienico, composto da wc e lavandino. Le aperture di illuminazione e ventilazione devono comunicare con l'esterno dell'edificio. È permesso il ricorso alla ventilazione artificiale.
- 195.7. Nel caso di contiguità fisica di unità immobiliari a destinazione residenziale con unità o locali autorizzati con diversa destinazione, deve essere prevista una opportuna separazione.
- 195.8. Nelle unità immobiliari a destinazione non residenziale, ma da adibirsi ad usi che prevedano la presenza anche non continuativa di persone, non si possono realizzare locali utili con superficie inferiore a mq. 9,00. La superficie di ciascun servizio igienico non deve essere inferiore a mq. 1,10 con larghezza minima di m. 0,90.
- 195.9. Le norme di cui al presente articolo fanno salve quelle derivanti da specifiche norme di settore.

#### **Art.196. Locali nei piani seminterrati e interrati**

- 196.1. I piani dei fabbricati che si trovano al di sotto del livello del marciapiede e/o del piano di campagna sono considerati seminterrati o interrati secondo le seguenti definizioni:
  - c) seminterrato è quel piano che per parte della sua altezza si trova sotto il livello del marciapiede e/o del piano di campagna del fabbricato;
  - d) interrato è quel piano il cui intradosso del solaio di copertura e le sue pareti perimetrali si trovano completamente sotto il livello del marciapiede e/o del piano di campagna del fabbricato, salvo quelle porzioni strettamente necessarie per l'inserimento di bocche di lupo, accessi, carrabili e pedonali, purché realizzati a quota inferiore rispetto al predetto livello del marciapiede e/o del piano di campagna del fabbricato.
- 196.2. Le unità immobiliari ed i locali pertinenziali collocati ai piani seminterrati o interrati non possono mai essere adibiti alla permanenza abitativa.
- 196.3. I locali dei piani seminterrati e interrati possono risultare spazi utili previo specifico parere rilasciato dagli enti preposti, a condizione che:
  - altezza e superficie minima utile siano coerenti con gli indici previsti nelle specifiche destinazioni, e comunque non inferiori a quanto precisato nel presente Regolamento;
  - le murature e i solai siano protetti contro l'umidità utilizzando soluzioni tecniche che garantiscano la non penetrabilità delle acque eventualmente presenti nel terreno;
  - l'isolamento dei locali nelle parti controterra sia realizzato in conformità a quanto stabilito al seguente art. 228.5;
  - l'aeroilluminazione sia diretta ovvero se artificiale sia realizzata nel rispetto della normativa vigente per le specifiche destinazioni;
  - lo scarico delle acque avvenga in collettori dotati di valvole antirigurgito, pompe di sollevamento o mezzi tecnici adeguati alla funzione;
  - in caso di locali interrati, sottostanti strade e marciapiedi, deve risultare opportunamente protetto il solaio di copertura dei locali stessi, fermo restando che il Comune non risponde di eventuali danni causati da infiltrazioni d'acqua o da umidità provenienti dal soprastante sedime pubblico.
- 196.4. I locali seminterrati ed interrati privi dei requisiti di cui al comma precedente non costituiscono spazi agibili per gli usi di cui al comma precedente e sono quindi

- equiparati ai locali di servizio.
- 196.5. Per collocare sul piano stradale assoggettato ad uso pubblico griglie in ferro o altre opere al fine di areare o illuminare locali posti sotto il livello stradale, ovvero per realizzare intercapedini a servizio di locali interrati o seminterrati, l'interessato deve fornirsi della prescritta autorizzazione e/o concessione amministrativa e conformarsi a tutte le norme vigenti in materia di strade e del presente regolamento.
- 196.6. Il concessionario ha l'obbligo di mantenere in perfetto stato di solidità i muri perimetrali, le griglie e/o altre coperture dell'intercapedine e/o dei locali posti nel sottosuolo, in modo che siano sempre atti a reggere il terreno stradale, nonché ad eseguire a sue esclusive cure e spese tutti quei lavori ed opere che a semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale, siano ritenuti indispensabili in conseguenza di variazione, per qualsiasi esigenza da essa decisa, della livelletta del suolo stradale circostante o della pavimentazione sovrapposta.
- 196.7. Il concessionario è altresì responsabile di tutti i danni e gli inconvenienti che possono comunque derivare al suolo stradale, alle proprietà private poste nel sottosuolo, ai pedoni in dipendenza di inconvenienti connessi alla cattiva esecuzione e/o manutenzione di intercapedini, griglie ed opere comunque a servizio di locali interrati o seminterrati.
- 196.8. Il concessionario nulla potrà pretendere dal Comune per eventuali infiltrazioni di acqua, di umidità dal suolo stradale, dai condotti immondi o dai lavori sulla sede stradale, né per eventuali variazioni alla forma o struttura della pavimentazione cui è sottoposta l'intercapedine o il locale interrato.
- 196.9. I lavori e le opere, posti a carico del concessionario dal presente Regolamento o dall'atto di concessione/autorizzazione, saranno eseguiti secondo le prescrizioni e sotto la sorveglianza dell'Ufficio Tecnico Comunale competente.
- 196.10. In caso di mancata o difettosa esecuzione, si procederà all'esecuzione di ufficio in danno del concessionario.

#### **Art.197. Box-auto ed autorimesse**

- 197.1. Gli ambienti destinati al ricovero degli autoveicoli devono rispettare le vigenti disposizioni in materia di prevenzione degli incendi, in relazione alla disposizione e dimensionamento delle aperture di ventilazione e, in generale, alla loro compatibilità con gli spazi abitabili delle unità immobiliari.
- 197.2. Nei medesimi ambienti, realizzati nell'ambito di interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione edilizia riguardanti edifici ad uso diverso da quello residenziale, con superficie utile superiore a 500 metri quadrati è fatto obbligo l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto e da ciascun box auto, siano essi pertinenziali o no, in conformità alle altre disposizioni edilizie fissate nel presente regolamento
- 197.3. I materiali e le finiture da utilizzare per la realizzazione dei manufatti destinati a box e autorimessa devono essere armonizzati con il contesto in cui sono collocati. Le pavimentazioni dei box-auto e delle autorimesse devono essere impermeabili e facilmente lavabili; le coperture di autorimesse interrate devono garantire che non si verifichino infiltrazioni d'acqua.
- 197.4. Le autorimesse interrate e seminterrate devono essere raggiungibili con rampe aventi pendenze e caratteristiche costruttive conformi alla vigente normativa, dotate di idoneo spazio laterale per la sicurezza dei movimenti pedonali.
- 197.5. E' fatto salvo quanto disposto in materia di prevenzione incendi.

#### **Art.198. Piano terreno degli edifici**

- 198.1. Non è ammesso l'uso abitativo del piano terreno per i locali prospettanti su spazi pubblici o di uso pubblico, fatta eccezione per particolari tipologie edilizie che lo prevedano espressamente.
- 198.2. L'altezza del piano terreno sarà stabilita in relazione alla destinazione e pertanto sarà fissata dal PUA.

- 198.3. Può essere ammessa la costruzione di alloggi a piano rialzato se i davanzali delle finestre del piano abitabile siano posti ad almeno 2,10 m dal livello del marciapiede o del piano di campagna.

#### **Art.199. Soppalco**

- 199.1. Il soppalco è una struttura praticabile finalizzata alla utilizzazione su quote diverse di un ambiente che, pur restando unico ed aperto, presenta un'altezza tale da consentirne la parziale suddivisione orizzontale.
- 199.2. La realizzazione di soppalchi in locali aventi le caratteristiche previste (illuminazione, aerazione, ecc.), è ammessa per la permanenza di persone alle seguenti condizioni congiunte:
- e) la superficie del soppalco, al netto della scala di accesso, non può superare 1/3 della superficie del vano in cui esso è ricavato;
  - f) l'altezza minima degli spazi sottostanti il soppalco non deve risultare inferiore a ml. 2,10 e la medesima altezza deve intercorrere tra il pavimento finito del soppalco ed il soffitto finito del locale soppalcato.
- 199.3. Qualora le altezze come definite alla precedente lettera b) siano entrambe almeno ml. 2,30, la superficie del soppalco può raggiungere 1/2 della superficie del locale.
- 199.4. Nella realizzazione dei soppalchi vanno rispettate le seguenti norme:
- il soppalco deve avere almeno un lato completamente aperto protetto da balaustra di altezza non inferiore a metri 1,05;
  - le solette del soppalco non devono limitare o ridurre la funzionalità delle superfici finestrate.
- 199.5. La regolarità dell'aeroilluminazione deve essere verificata per il complesso del locale soppalcato, considerando la superficie utile complessiva.
- 199.6. Il soppalco non è conteggiato nel numero dei piani del fabbricato e come tale non produce effetti ai fini del computo del volume.
- 199.7. Se il soppalco rispetta le caratteristiche di cui ai precedenti comma 199.02, 199.03 e 199.04 la superficie del suo piano di calpestio costituisce incremento della superficie lorda di solaio.
- 199.8. Se l'altezza del livello superiore del locale soppalcato è inferiore a quelle fissate ai precedenti commi, il soppalco costituisce pertinenza dell'unità immobiliare nella quale è realizzato e dovrà avere una destinazione a deposito, per una superficie pari a quella riportata ai precedenti art. 199.2 e 199.3, mentre resta consentita la permanenza di persone nel livello inferiore del locale soppalcato, di altezza superiore a quella riportata ai precedenti art. 199.2 e 199.3, a condizione che sia verificato il rispetto del rapporto aeroilluminante.  
Laddove il livello inferiore del locale soppalcato rispetti le condizioni di cui al precedente art. 194, il livello superiore potrà essere totalmente chiuso.
- 199.9. Le precedenti norme non si applicano ai locali ove non è prevista la permanenza di persone, le cui destinazioni catastali siano box-auto, depositi e cantine, fermo restando che l'altezza inferiore del locale soppalcato non sia minore di 2,10 m e la superficie del soppalco non sia superiore al 50% della superficie del locale soppalcato.

### **Capo III: Allacciamenti e Impianti**

#### **Art.200. Allacciamento fognario delle acque reflue**

- 200.1. Le acque di scarico provenienti dagli immobili devono essere convogliate nella rete fognaria. L'allacciamento dovrà essere eseguito secondo le vigenti norme inerenti il trattamento delle acque reflue e la protezione dall'inquinamento.
- 200.2. Le acque piovane di prima pioggia devono essere convogliate in fogna, mentre le altre acque meteoriche dovranno essere smaltite nel rispetto della vigente normativa. Per gli edifici ricadenti in aree sprovviste di rete fognaria dovranno osservarsi le specifiche disposizioni di legge.

- 200.3. Nei fabbricati industriali e artigianali comportanti l'utilizzo o il deposito di materiale insalubre o nocivo, lo smaltimento delle acque di pioggia dovrà avvenire attraverso un sistema di raccolta e depurazione, preventivo alla immissione in fogna da realizzarsi nel rispetto delle vigenti normative.
- 200.4. Le aree già destinate o da destinare a parcheggio, sosta, stazionamento, transito e riparazione di veicoli a motore, dovranno essere dotate, ove non già esistenti, di idonei sistemi disoleanti.
- 200.5. Nelle aree di salvaguardia di pozzi o sorgenti di acqua, lo spandimento delle acque di pioggia deve avvenire in conformità a quanto previsto dalla vigente legislazione sulla qualità delle acque.
- 200.6. I condotti e le reti di scarico devono essere dotati di pozzetti d'ispezione nonché di idonei dispositivi a tenuta, ubicati prima del recapito finale, che consentano il campionamento. I pozzetti d'ispezione ed i campionamenti saranno realizzati secondo le indicazioni fornite dal competente ufficio comunale.
- 200.7. Nelle zone dotate di rete pubblica fognaria, nei casi in cui il condotto comunale sia unico, è consentita l'unificazione delle diverse reti a monte del recapito finale ed al limite della proprietà, fermo restando l'obbligo di consentire l'ispezione ed il prelievo di campioni dalle singole reti e dai singoli insediamenti produttivi.
- 200.8. I tubi dell'acqua potabile, delle acque di scarico, del gas e simili devono essere posati alla distanza minima di metri 1,00 dai confini.
- 200.9. Per gli impianti di depurazione e trattamento degli scarichi, deve essere realizzato un pozzetto di prelievo per le analisi, posto all'uscita di questi ed immediatamente a monte del recapito finale o della miscelazione con altre acque di scarico. Il pozzetto deve essere a perfetta tenuta e consentire l'accumulo, anche estemporaneo, di acque di scarico per una profondità di almeno cm 50.
- 200.10. Tutte le condutture delle reti di scarico, i pozzetti, le vasche di trattamento nonché i relativi pezzi di assemblaggio e giunzione devono garantire la perfetta tenuta. Gli stessi devono essere realizzati con materiali impermeabili e resistenti.
- 200.11. Per impedire eventuali dispersioni nel sottosuolo, e per le normali operazioni manutentive, tutte le vasche interrato riservate al trattamento delle acque di scarico o allo stoccaggio di acque reflue provenienti da attività lavorative, dovranno essere dotate di intercapedine ispezionabile.

#### **Art.201. Allacciamento alle altre reti impiantistiche**

- 201.1. Tutti gli edifici devono essere dotati di apposite canalizzazioni interne relative all'approvvigionamento e allo smaltimento idrico, alla distribuzione dell'energia elettrica, del gas, dell'energia termica ed alle telecomunicazioni. Dette canalizzazioni devono essere allacciate alle relative reti infrastrutturali secondo le vigenti norme di legge e quelle tecniche previste dagli enti erogatori dei servizi.
- 201.2. In ordine alle telecomunicazioni, dovrà essere sempre garantita la possibilità di ulteriori allacciamenti dei servizi a rete connessi allo sviluppo del sistema.
- 201.3. Le prescrizioni di cui ai commi precedenti del presente articolo, nonché le dotazioni necessarie per consentire il cablaggio della città sono obbligatori negli interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione edilizia. Gli stessi devono essere previsti anche per gli interventi di manutenzione straordinaria e risanamento conservativo, che prevedano l'adeguamento dei servizi tecnologici di un intero edificio, fatto salvo il rispetto dei vincoli imposti nei casi di edifici di valore storico-monumentale.
- 201.4. Nel caso risulti necessario, ai fini della valorizzazione degli spazi pubblici, installare apparecchiature di illuminazione pubblica su facciate di edifici, a richiesta del Comune o degli enti preposti, i proprietari sono tenuti ad acconsentire all'alloggiamento delle predette apparecchiature sugli edifici di loro proprietà.
- 201.5. Il Permesso di Costruire o altro titolo abilitativo potrà essere rilasciato purchè il relativo progetto edilizio contempli la installazione di un contatore individuale per ogni unità abitativa, nonché il collegamento a reti duali, ove già disponibili, ai sensi delle vigenti disposizioni in materia di diffusione dell'utilizzo di acque meno pregiate e di risparmio delle risorse idriche.

**Art.202. Apparecchi a combustione e ventilazione dei locali**

- 202.1. Nei locali degli alloggi ove siano installati apparecchi a fiamma libera per riscaldamento autonomo, riscaldamento dell'acqua, cottura dei cibi, ecc, deve affluire tanta aria quanta ne viene richiesta per una regolare combustione. L'afflusso di aria deve essere realizzato con sistemi di ventilazione naturale permanente rispondenti alle norme di buona tecnica ed alle normative vigenti.
- 202.2. Per gli impianti a gas per uso domestico si applica quanto previsto nella normativa vigente.
- 202.3. In ogni locale ove non vi sia aerazione naturale continua è proibita l'installazione di apparecchi di combustione a fiamma libera.

**Art.203. Canne fumarie e comignoli**

- 203.1. Il dimensionamento, diametro o sezioni interne delle canne fumarie o di esalazione è calcolato tenendo conto della loro altezza e delle portate termiche complessive massime collegate.
- 203.2. Le canne devono essere di materiale impermeabile resistente alla temperatura dei prodotti della combustione ed alle loro condensazioni, di sufficiente resistenza meccanica. Devono avere un andamento verticale e, ove non risultasse possibile, un cambio di direzione che non determini problemi di tiraggio.
- 203.3. I comignoli, fatte salve le disposizioni di cui alle normative vigenti e norme tecniche specifiche, devono risultare più alti di almeno ml.1,00 sul tetto, dei parapetti e di qualunque altro ostacolo o struttura distante meno di ml. 10 e terminanti con idonei dispositivi (cappellotti, fumaioli, ...) atti a facilitare l'innalzamento del pennacchio e la dispersione dei fumi, vapori ed esalazioni in atmosfera, comunque in modo da non arrecare danno o molestia ai residenti o agli occupanti di ambienti di vita e di lavoro limitrofi o soprastanti.
- 203.4. Le canne fumarie di forni, camini o altro apparato utilizzanti combustibile solido dovranno essere munite di depuratore della fuliggine di tipo idoneo e proporzionale atto ad evitare l'immissione in atmosfera dei residui della combustione.
- 203.5. In ogni caso, potrà motivatamente derogarsi a quanto prima previsto previa acquisizione di parere favorevole dell'ASL.

**CAPO IV: Rifiuti Domestici**

**Art.204. Obbligo al conferimento dei rifiuti**

- 204.1. I rifiuti solidi urbani di produzione domestica e simili devono essere smaltiti in conformità alle normative vigenti e con particolare riferimento al Regolamento Comunale. Solo in assenza di tale Regolamento valgono le norme di seguito specificate.
- 204.2. I rifiuti solidi putrescibili non possono essere conservati nell'interno degli spazi sia di abitazione che di servizio od accessori, anche se posti in adatto contenitore, per un termine superiore alle 24 ore, salvo speciali deroghe da concedersi dal Sindaco su parere dell' A.S.L.
- 204.3. Gli abitanti devono avere cura di raccogliere i rifiuti solidi urbani di produzione domestica in appositi contenitori, come sacchetti, a ciò destinati, senza alcuna dispersione. Tali rifiuti devono essere conferiti tempestivamente, anche in modo differenziato, ai luoghi di raccolta predisposti.

**Art.205. Depositi e raccoglitori nelle nuove costruzioni**

- 205.1. Nelle nuove costruzioni devono essere previsti spazi esterni per la raccolta differenziata tali da garantire il decoro dell'edificio e dell'ambiente circostante, o

idonei locali immondezzaio.

- 205.2. Tale luogo di deposito deve essere facilmente accessibile da tutti i soggetti anche con mobilità ridotta ed avere dimensioni idonee sufficienti per tutte le unità abitative. Dovrà essere garantita una agevole movimentazione dei cassoni raccoglitori di rifiuti. Detti cassoni devono essere sempre facilmente accessibili dai mezzi di raccolta del servizio pubblico.
- 205.3. Sono vietate le canne di caduta per i rifiuti solidi urbani di produzione domestica.

**Art.206. Cassoni raccoglitori**

- 206.1. I cassoni raccoglitori devono avere le seguenti caratteristiche:
- avere superficie liscia di facile pulizia e con raccordi interni arrotondati ed essere costruiti in materiale resistente;
  - avere dispositivi di apertura con comando a pedale;
  - essere posizionati alla massima distanza possibile dai fabbricati e posti su platea impermeabile;
  - essere predisposti per il caricamento automatico;
  - se mobili devono essere dotati di idoneo impianto frenante e muniti di segnalazione catarifrangente se ubicati in spazi accessibili al traffico;
  - devono essere sottoposti a periodici lavaggi e disinfezioni.
- 206.2. I cassoni raccoglitori devono ricevere solo rifiuti domestici chiusi negli appositi sacchetti contenitori.

**Art.207. Raccolta differenziata**

- 207.1. Qualora sia stato dato inizio, da parte dell'Autorità Comunale o dell'Azienda preposta, ad una raccolta differenziata dei materiali riciclabili come vetro, carta, plastica, ecc., questi dovranno essere conferiti ai cassoni appositamente predisposti.

## **TITOLO X PAESAGGIO AGRARIO**

### **CAPO I: Direttive generali**

#### **Art.208. La Città Diffusa**

208.1. La "città diffusa" è prevalentemente costituita dal paesaggio collinare, che inizia dallo stesso limite della città compatta e che ingloba i nuclei urbani consolidati. Questi, veri impianti residenziali collocati in un magnifico scenario naturale, non potranno essere integrati al nucleo urbano centrale; occorrerà, cioè, accettare un certo grado di dipendenza dalla città compatta, pur garantendo la presenza dei necessari servizi, una buona accessibilità ed una gestione che minimizzi gli aspetti negativi di una collocazione territoriale distante dai servizi superiori.

#### **Art.209. Direttive generali sul governo dei boschi**

209.1. Gli interventi di taglio colturale da effettuare in conformità ai Piani di assestamento forestale redatti dai proprietari e autorizzati dalla competente Autorità Forestale devono, nella suddivisione delle superfici, prevedere almeno 100 m. di fascia protettiva, tra due tagli contigui.

209.2. Nelle trasformazioni dei cedui semplici in cedui composti deve essere lasciata una quota di alberi più vecchi (20 ad ettaro) per i successivi turni di utilizzo del bosco.

209.3. E' vietata la realizzazione di rimboschimenti con specie esotiche.

209.4. E' sempre vietata la trasformazione dei boschi distrutti o danneggiati dal fuoco.

209.5. Per un periodo di 10 anni dall'evento distruttivo o di danneggiamento, non è consentita la realizzazione di piste forestali d'iniziativa privata, se non strettamente necessarie agli interventi di ricostituzione della copertura forestale.

209.6. E' vietato danneggiare e abbattere alberi monumentali di alto pregio naturalistico e storico.

Sono considerati tali gli alberi isolati o facenti parti di formazioni boschive naturali o artificiali, che per età o dimensioni possono essere considerati come rari esempi di maestosità e longevità. Lo stesso vale per alberi che hanno un preciso riferimento a eventi o memorie rilevanti dal punto di vista storico o culturale o a tradizioni locali.

Il Comune promuove la formazione di un elenco degli alberi monumentali salernitani da far confluire nell'elenco nazionale tenuto dal C.F.S.

209.7. Negli interventi di ingegneria naturalistica devono essere utilizzati esclusivamente individui e materiali vegetali di certificata origine e provenienza da ecotipi locali, per i quali sia sicura l'appartenenza al patrimonio delle risorse genetiche autoctone del territorio salernitano.

#### **Art.210. Modifiche delle quote originarie del terreno**

210.1. Non sono consentiti i lavori di sistemazione del suolo che comportino modificazioni delle quote originarie del terreno, non riconducibili alla normale attività manutentiva ed alla coltivazione, e non connessi ad interventi edilizi.

210.2. Fatto salvo quanto in proposito prescritto dal Piano Stralcio per il rischio idrogeologico del Bacino Dx Sele e dalla normativa di settore, ogni intervento di sistemazione del suolo e dei pendii, di consolidamento dei versanti, di realizzazione di percorsi, ecc. dovrà essere effettuato utilizzando le tecniche di ingegneria naturalistica di cui al regolamento approvato con delibera di G.R.C. n. 3417 del 12.07.2002 e quelle contenute nel "Quaderno delle Opere Tipo", posto a corredo del PSAI, avendo cura, ove esistenti, della conservazione, manutenzione e/o ricostruzione dei muri a secco (prescr. Autorità Bacino dx Sele prat.470/06). Eventuali tecniche diverse potranno essere autorizzate soltanto se ne verrà adeguatamente dimostrata e documentata l'indispensabilità.

#### **Art.211. Divieti e attenzioni**

- 211.1. È vietato l'impiego di Organismi Geneticamente Modificati (OGM), ovvero l'utilizzo di materiale genetico di piante, animali, microrganismi, cellule e altre unità biologiche che sia stato alterato con metodi diversi da quelli della riproduzione o della ricombinazione naturale.
- 211.2. È vietata la lavorazione dei suoli che possa accelerare o provocare fenomeni di dissesto e di erosione nonché aprire o mantenere depositi a cielo aperto di materiali diversi da quelli connessi all'esercizio delle tradizionali attività agrosilvo-pastorali.
- 211.3. L'attività pastorale, laddove consentita, deve comunque essere condotta in modo tale da garantire la custodia continua degli animali, provvedendo altresì a recintare le zone più vulnerabili e di maggior fruizione pubblica.

#### **Art.212. Abbruciamenti**

- 212.1. L'abbruciamento di ristoppie e di altri residui vegetali derivanti da pratiche agrosilvo-pastorali, è consentito unicamente - al di fuori dei periodi in cui vige lo stato di pericolosità per lo sviluppo degli incendi boschivi - quando la distanza dal bosco superi i 100 m.
- 212.2. Il luogo dove avviene l'abbruciamento deve essere circoscritto ed isolato con mezzi efficaci ed idonei ad arrestare il fuoco in ogni momento dell'operazione.
- 212.3. Durante l'abbruciamento e fino al totale esaurimento della combustione, è fatto obbligo agli interessati di essere costantemente presenti sul luogo, con personale sufficiente nel numero e dotato di mezzi idonei al controllo e all'eventuale spegnimento delle fiamme.

#### **Art.213. Campeggi**

- 213.1. I campeggi, la cui realizzazione è disciplinata dalla L.R. n. 13 del 26/03/1993, possono essere previsti nelle seguenti aree che il PUC destina a Parchi Territoriali e che definisce Attrezzature di Interesse Generale:
- F3 – parco delle Torri (156.000 mq). La previsione d'istituzione del parco trae origine da una specifica richiesta del Comune di Cava de' Tirreni volta a tutelare e valorizzare i luoghi dell'antica tradizione popolare detta del "gioco dei colombi". Recenti studi hanno consentito di individuare i resti delle costruzioni e le modificazioni che furono introdotte nel paesaggio rurale per consentire la pratica annuale della cattura dei colombi di passo. Il progetto del parco potrà recepire integralmente le previsioni formulate dal Comune di Cava al fine di rendere fruibile il singolare patrimonio storico ed ambientale.
  - F5 - parco del Montestella (1.750.000 mq). Anch'esso in gran parte pubblico, comprende il rilievo più elevato del territorio salernitano (951 m. s.l.m.). Già oggetto di interventi rivolti a migliorarne la conservazione e la pubblica fruizione, il parco potrà essere arricchito con interventi di rimboschimento, realizzazione di percorsi e attrezzature che ne migliorino l'accessibilità ed il richiamo turistico, enfatizzandone le peculiarità paesistiche, ambientali.
  - F6 - parco Montena (506.000 mq). Si caratterizza per la sua grande panoramicità e per un ambiente naturale già ora pregevolissimo. La particolare natura dei luoghi e la morfologia del territorio consentiranno la predisposizione di percorsi per escursioni da effettuare a piedi ed a cavallo, anche con specifiche attrezzature per l'ippoterapia.
  - F7 - parco del Fuorni (525.000 mq) e F8 - parco del Grancano (249.000 mq). A queste aree protette sarà affidata la duplice funzione di salvaguardare e rendere fruibili i particolari e suggestivi ambienti fluviali. Si ritiene necessario prevedere il restauro ambientale con il ripristino della tipica vegetazione e la realizzazione di percorsi "natura" con aree attrezzate per la sosta.

- 213.2. La realizzazione delle attrezzature e degli elementi di arredo connessi con l'attività ricettiva all'aria aperta, dovrà avvenire nel pieno rispetto dell' habitat ambiente, preservando le specie arboree esistenti e senza modificare le quote del terreno.
- 213.3. Il permesso di costruire per la realizzazione di complessi ricettivi all'aria aperta segue l'iter dell'approvazione dei PUA d'iniziativa pubblica e/o privata previsti per i Parchi.

#### **Art.214. Spazi aperti**

- 214.1. Sono ammesse recinzioni purché strettamente funzionali alle attività agro-silvo-pastorali e purché realizzate in legno ovvero mediante l'utilizzo di rete romboidale sostenuta da pali in legno. In caso di intercettazione di sentieri e/o percorsi dovranno essere previsti idonei varchi e/o attraversamenti. Sono altresì ammesse recinzioni temporanee, diverse da quelle di cui sopra, sempre che siano funzionali alle attività agro-silvo-pastorali.
- 214.2. *(eliminato)*
- 214.3. E' possibile, previa autorizzazione, realizzare piste in terra battuta rinforzata per l'attraversamento dei fondi; dette piste, di larghezza non superiore a m. 3,00, non devono alterare l'orografia dei luoghi né l'assetto idrogeologico.
- 214.4. Le luci elettriche esterne, strettamente necessarie per segnalare l'ingresso e i percorsi per le abitazioni, devono essere rivolte verso il basso ed utilizzare lampade con temperature cromatiche simili a quelle delle lampade ad incandescenza.
- 214.5. Le aree oggetto di interventi di demolizione, rimaste libere, devono essere rinaturalizzate ed inerbite.

## **CAPO II: Case ed Annessi Agricoli**

#### **Art.215. Definizione e norme generali**

- 215.1. Si definisce casa rurale o colonica una costruzione destinata ad abitazione per il normale funzionamento dell'azienda agricola e provvista dei servizi necessari inerenti a quest'ultima.
- 215.2. La parte adibita ad abitazione delle costruzioni rurali è soggetta a tutte le norme relative ai fabbricati di civile abitazione contenute nel presente Regolamento.
- 215.3. Negli edifici di nuova costruzione dovranno essere previsti appositi locali di ricovero per animali, da collocare in edifici a se stanti e separati dai locali di abitazione ad una distanza non inferiore a ml. 20,00.
- 215.4. Nella progettazione e nella realizzazione della casa rurale si avrà cura di:
- salvaguardare la natura agricola dei suoli e la loro immagine nel panorama agrario, soprattutto attraverso le sistemazioni dei confini dell'area;
  - riproporre le tipologie storiche degli insediamenti agricoli e della "casa rurale";
  - ridurre i movimenti di terra, in escavo o in riporto, privilegiando tipologie edilizie che secondino l'andamento naturale del terreno;
  - rendere visibile oltre che nelle scelte tipologiche anche in quelle dei materiali la distinzione tra la casa rurale e i suoi annessi;
  - porre particolare cura nella scelta dei colori dei materiali di finitura del fabbricato per un suo armonico inserimento nel paesaggio rurale;
  - ricorrere alle tecniche dell'ingegneria naturalistica per il consolidamento dei versanti e dei pendii;
  - preferire pavimentazioni naturali permeabili.
- 215.5. I percorsi carrabili strettamente necessari per l'accesso al piano interrato del fabbricato, con una larghezza pari a 2,00 metri, possono essere pavimentate con pietre locali posate a secco direttamente sul terreno, con ghiaia o con il ricorso a conglomerati di terre rinforzate.  
Per i fabbricati ad uso abitativo è possibile mettere in opera pavimentazioni,

adiacenti le facciate dell'edificio, con larghezze non superiori a m 2,40.  
È escluso l'uso di conglomerati cementizi.

#### **Art.216. Scarichi**

- 216.1. In ogni casa rurale, anche già esistente, si deve provvedere al regolare allontanamento delle acque meteoriche dalle vicinanze della casa medesima.
- 216.2. I cortili, le aie, gli orti, i giardini, anche se già esistenti, annessi alle case rurali, devono essere provvisti di scolo atto ad evitare impaludamenti in prossimità della casa.
- 216.3. Le concimaie ed in genere tutti i serbatoi di raccolta di liquami derivanti dalle attività devono essere realizzati con materiale impermeabile a doppia tenuta e rispettare le norme previste in materia.

#### **Art.217. Rifiuti solidi**

- 217.1. Relativamente allo smaltimento dei rifiuti solidi deve essere rispettato quanto previsto dalla normativa vigente.

#### **Art.218. Ricoveri per animali**

- 218.1. La costruzione di ricoveri per animali è soggetta ad idoneo atto abilitante dell'Amministrazione comunale previo parere dell'Azienda ASL.
- 218.2. Nelle aree urbanizzate è vietata la realizzazione di stalle, di scuderie, di allevamenti di animali da cortile e da affezione; possono essere valutate, caso per caso, deroghe per modesto numero di capi e per la modesta taglia degli stessi, fermo restando che non sia resa molestia al vicinato.
- 218.3. I locali adibiti a ricovero per gli animali, devono essere sufficientemente aerati e illuminati, dotati di sistemi di smaltimento dei liquami e di idonee protezioni contro gli insetti e i roditori. Tali locali devono avere approvvigionamento di acqua potabile, devono essere agevolmente pulibili e disinfestabili.
- 218.4. I recinti all'aperto devono essere dislocati lontano dalle abitazioni e quando non abbiano pavimento impermeabile devono essere sistemati in modo da evitare il ristagno dei liquami.
- 218.5. Tutti i locali di ricovero per gli animali devono avere superfici finestrate per l'illuminazione pari a 1/10 della superficie del pavimento se a parete e pari a 1/14 se sulla copertura; tali finestre dovranno essere apribili per almeno 2/3 della superficie.
- 218.6. Requisiti particolari per i locali destinati al ricovero degli animali:
  - Le stalle per bovini ed equini devono avere pavimentazione impermeabile, inclinata al fine di facilitare la pulizia e dotata di idonei scoli.
  - I porcili devono essere realizzati in muratura e situati ad una distanza minima di m. 20,00 dalle abitazioni e dalle strade; le mangiatoie e i pavimenti devono essere realizzati in materiali impermeabili. Il pavimento deve essere inclinato per facilitare lo scolo delle urine in pozzetti a tenuta.
  - I pollai e le conigliaie devono essere mantenuti puliti, in modo tale da evitare dispersione o sollevamento di materiale diverso.

#### **Art.219. Letamaie**

- 219.1. Stalle, scuderie, allevamenti di animali da cortile e da affezione dovranno essere provviste di idonee letamaie.
- 219.2. Le letamaie devono avere la capacità proporzionata ai capi di bestiame ricoverabili nelle stalle in modo da permettere l'accoglimento della quantità di letame prodotto in quattro mesi. Le letamaie devono essere realizzate in materiali resistenti ed impermeabili, dotate di pozzetti a tenuta per i liquidi.
- 219.3. La distanza delle letamaie dalle case di abitazione, dalle strade, ecc. non dovrà essere inferiore a m. 25,00.

#### **Art.220. Capanni per il ricovero degli attrezzi**

- 220.1. A titolo precario ed esclusivamente quale dotazione necessaria per la

coltivazione, ed in alternativa agli annessi agricoli previsti dalle NTA allegata al PUC, è ammessa la realizzazione di capanni per il ricovero degli attrezzi. Tali manufatti possono essere autorizzati dietro presentazione di progetto che ne evidenzia il buon inserimento ambientale e previa sottoscrizione di formale atto d'obbligo alla rimozione nel caso di cessazione dell'attività di coltivazione del fondo.

220.2. Requisiti del fondo e caratteristiche dei capanni:

- superficie minima del lotto da coltivare: mq. 2.000, con possibilità di accorpamento;
- materiale ecocompatibile (preferibilmente legno) e totale reversibilità;
- superficie coperta: max 8,00 mq.;
- altezza: max 2,50 mt.;
- è consentita la protezione dal terreno con un tavolato, eventualmente rialzato da spessori lignei.

220.3. Non saranno ammesse altre tipologie (box in lamiera, pvc, ecc.) o manufatti precari assemblati con materiali di recupero; questi, qualora esistenti, dovranno essere rimossi all'atto dell'entrata in vigore delle presenti norme.

## **TITOLO XI NORME IN MATERIA ENERGETICO-AMBIENTALE**

### **Capo I: Normativa di riferimento**

#### **Art.221. Riferimenti legislativi e normativi**

221.1. 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 posti a base del presente RUEC.

### **Capo II: Premessa: Obiettivi strategici e generali**

#### **Art.222. Obiettivi strategici**

- 222.1. In coerenza con quanto riportato nel documento preliminare del PEC, "le caratteristiche e gli obiettivi del Piano Energetico Comunale", si assumono quali obiettivi strategici:
- 222.2. la pianificazione integrata delle risorse, la contemporanea diminuzione delle potenze installate assolute e specifiche (KW/m<sup>2</sup>), dei consumi energetici assoluti e specifici (GJ/m<sup>2</sup>/anno) e di conseguenza la riduzione delle emissioni in atmosfera a parità o migliorando il servizio reso, anche attraverso la ricostruzione di un bilancio energetico del territorio comunale.
- 222.3. la gestione energetica degli impianti e degli edifici contenenti forme innovative di risparmio energetico e uso di fonti energetiche rinnovabili. A tale scopo, le norme di cui al Capo seguente stabiliscono criteri di carattere tecnico-costruttivo, individuando soluzioni progettuali, sia a livello tipologico che impiantistico, atte a favorire ed incentivare l'impiego di fonti energetiche rinnovabili, per il riscaldamento, il raffrescamento, la produzione di acqua calda sanitaria, l'illuminazione, la dotazione di apparecchiature elettriche degli edifici, in relazione alla loro destinazione d'uso ed al rapporto con il contesto circostante.
- 222.4. Le norme di cui al Capo seguente vanno applicate per la progettazione dell'edilizia sovvenzionata - convenzionata, nonché per l'edilizia pubblica e privata di nuova edificazione, di ristrutturazione totale e per interventi di recupero, restauro e ristrutturazione di edifici di proprietà pubblica, ed in particolare di proprietà comunale.

#### **Art.223. Obiettivi generali**

- 223.1. Uso razionale delle risorse climatiche ed energetiche: valorizzare le risorse naturali e le fonti energetiche rinnovabili.
- 223.2. Uso razionale delle risorse idriche: garantire il risparmio e l'uso corretto della risorsa idrica.
- 223.3. Controllo delle caratteristiche nocive dei materiali da costruzione: ridurre le fonti di inquinamento ambientale e tutelare la salute dell'uomo.
- 223.4. Bio-edilizia ed Ecologia urbana: garantire il miglioramento della qualità ambientale ed abitativa.
- 223.5. Benessere ambientale: promuovere le condizioni che favoriscano l'instaurarsi di un rapporto tra individuo e ambiente che garantisca livelli di confort accettabili.

### Capo III: Obiettivi specifici ed interventi

#### **Art.224. Miglioramento prestazioni energetiche involucro**

##### **224.1. 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.

**224.2.** Il progettista, al fine di limitare il consumo di energia primaria per la climatizzazione invernale ed estiva, deve adottare le prescrizioni e i criteri stabiliti dalle norme specifiche di settore sull'efficientamento energetico e il contenimento delle dispersioni termiche, preferendo soluzioni progettuali con largo impiego di sistemi di raffrescamento/riscaldamento passivi e impianti alimentati da fonti di energia rinnovabile. Il rispetto dei parametri previsti da detta normativa di settore viene dimostrato nella Relazione tecnica di progetto di cui all'art.8, comma 1 del D.Lgs 192/2005 e ss.mm.ii., in ottemperanza alle disposizioni contenute nei DM 26 giugno 2015 (decreti requisiti minimi, linee guida APE e relazione tecnica) con relativi Allegati.

**224.3.** La conformità delle opere realizzate rispetto al progetto, alle sue eventuali varianti e alla Relazione tecnica di cui all'art. 224.2, nonché l'Attestato di qualificazione energetica dell'edificio come realizzato, devono essere asseverati dal direttore dei lavori e presentati al comune di competenza contestualmente alla dichiarazione di fine lavori senza alcun onere aggiuntivo per il committente. La dichiarazione di fine lavori è inefficace a qualsiasi titolo se la stessa non è accompagnata da tale documentazione asseverata.

**224.4.** Una copia della documentazione di cui ai precedenti articoli 224.2 e 224.3 è conservata dal comune, per accertamenti da eseguirsi anche tramite esperti e organismi esterni, qualificati e indipendenti, in corso d'opera, ovvero entro cinque anni dalla data di fine lavori dichiarata dal committente, volti a verificare la conformità delle opere eseguite a quelle contenute nella Relazione tecnica. Dette operazioni di controllo possono avvenire anche su richiesta del committente, dell'acquirente o del conduttore dell'immobile, con costi a carico dei richiedenti.

**224.5.** Con apposito Regolamento, da approvarsi da parte dell'Amministrazione, vengono disciplinate le attività di controllo di cui al precedente articolo e l'importo delle sanzioni a carico del professionista qualificato che rilascia la Relazione tecnica, il direttore dei lavori, il proprietario, il conduttore, l'amministratore di condominio o chi ne fa le veci, l'operatore incaricato del controllo e la manutenzione degli impianti di climatizzazione, il responsabile dell'annuncio di vendita o locazione dell'immobile che non adempiono ai propri doveri, nei termini disposti all'art.15 del D. Lgs 192/2005 e ss.mm.ii.

**Art.225. Miglioramento efficienza impianti termici**

- 225.1. In merito all'efficienza media stagionale degli impianti di climatizzazione invernale ed estiva e dell'impianto per la produzione dell'acqua calda sanitaria, alla sostituzione di generatori di calore, di macchine frigorifere e di impianti per la produzione di acqua calda sanitaria, all'installazione di impianti di produzione di calore, agli obblighi legati alla contabilizzazione del calore, all'installazione di generatori di calore legati a biomasse solide combustibili, il progettista deve dimostrare il rispetto dei parametri previsti dalla specifica normativa di settore nella Relazione tecnica di progetto di cui all'art.8, comma 1 del D.Lgs 192/2005 e ss.mm.ii., in ottemperanza alle disposizioni contenute nei DM 26 giugno 2015 (decreti requisiti minimi, linee guida APE e relazione tecnica) con relativi Allegati.
- 225.2. *(eliminato)*
- 225.3. *(eliminato)*
- 225.4. *(eliminato)*

**Art.226. Miglioramento efficienza impianti elettrici**

- 226.1. 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.
- 226.2. In caso di sostituzione di singoli apparecchi di illuminazione, i nuovi apparecchi devono rispettare i requisiti minimi definiti dai regolamenti comunitari emanati ai sensi delle direttive 2009/125/CE e 2010/30/UE nei termini del DM 26/06/2015.

**Art.227. Obbligo di utilizzo dell'energia rinnovabile per il miglioramento della prestazione energetica degli edifici**

- 227.1. I progetti di edifici di nuova costruzione e i progetti di ristrutturazioni rilevanti degli edifici esistenti, come definiti all'art.2 del DM 28/2011, devono prevedere l'utilizzo di fonti rinnovabili per la copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento secondo i principi minimi di integrazione di cui all'Allegato III del D.Lgs 28/2011 e, se la richiesta del titolo edilizio è presentata dopo il 13 giugno 2022, secondo i principi minimi dell'Allegato III del D.Lgs 8 novembre 2021, n.199.
- 227.2. Il progettista inserisce i calcoli e le verifiche previste dall'Allegato III nella Relazione tecnica di cui all'art. 237.3. Una copia della suddetta Relazione è trasmessa al GSE dal Direttore dei lavori contestualmente alla dichiarazione di fine lavori, ai fini del monitoraggio del conseguimento degli obiettivi in materia di fonti rinnovabili di energia e al fine di alimentare il Portale per l'efficienza energetica degli edifici di cui all'articolo 4-quater del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192.
- 227.3. L'inosservanza dell'obbligo del precedente articolo 227.1 comporta il diniego del rilascio del titolo edilizio. L'ottemperanza è riscontrata dall'acquisizione agli atti del Responsabile del procedimento della "Verifica dell'utilizzo di fonti rinnovabili per la copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento secondo i principi minimi di integrazione e le decorrenze previste dalla normativa vigente" da parte del Responsabile per la conservazione e l'uso razionale dell'energia dell'Ente.
- 227.4. I casi di esclusione vengono disciplinati nell'art.26 del D.Lgs 199/2021, con relativi Allegati.

## **Art.228. Miglioramento del benessere ambientale e del comfort abitativo**

### **228.1. 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, disimpegno, 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.

### **228.2. 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.

### **228.3. 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.

Allo scopo, gli accorgimenti di isolamento debbono riguardare le pareti esterne ed interne, il pavimento, gli infissi e gli impianti come di seguito riportato:

- 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 biocompatibili naturali con elevato potere fonoassorbente, scegliendoli in base alla valutazione dell'efficienza nell'intero ciclo di vita; 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.

- 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.

- Impianti

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

- se disposti in locali interrati o seminterrati, fondazioni indipendenti dalla struttura dell'edificio;
- se disposti su solaio ai livelli superiori, supporti, sostegni o ancoraggi collegati alla struttura con dispositivi antivibranti.

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

Al fine della disciplina delle attività rumorose il Comune si è dotato di apposito Regolamento e delle relative norme attuative approvato con atto di Consiglio Com.le n. 51/02 così come modificato con delibera di C.C. n. 32/03. In attesa della revisione di tale Regolamento, anche ai fini della congruenza con il Piano di zonizzazione Acustica aggiornato con del. di CC. n. 34/09, lo stesso atto di Consiglio ha approvato le "Norme transitorie di gestione del Piano di Zonizzazione Acustica".

#### 228.4. 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.

Durante il funzionamento dell'impianto di climatizzazione estiva, la media ponderata delle temperature dell'aria, misurate nei singoli ambienti raffrescati di ciascuna unità immobiliare, non deve essere minore di 26°C - 2°C di tolleranza per tutti gli edifici.

Il mantenimento della temperatura dell'aria negli ambienti entro i limiti fissati ai commi 1 e 2 è ottenuto con accorgimenti che non comportino spreco di energia.

**228.5. 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.

Per i locali non agibili, di cui all'art. 196.04, situati a livello del terreno, seminterrati e interrati, è consentito che il piano di calpestio venga isolato dal terreno tramite vespaio aerato.

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

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

Le griglie di aerazione delle intercapedini che risultino collocate sui marciapiedi debbono essere resistenti al sovraccarico eventualmente indotto da un automezzo, secondo le prescrizioni dei VVFF, e debbono essere conformate a quanto indicato dall'articolo 128.04 del presente regolamento.

Per gli edifici prospicienti rilievi e terrapieni sostenuti da muri devono essere previste soluzioni e accorgimenti atti a consentire l'allontanamento delle acque meteoriche e di quelle eventualmente provenienti da infiltrazioni.

Tutte le murature a contatto con il terreno debbono essere adeguatamente isolate ed impermeabilizzate.

Terrazze, giardini pensili e coperture piane interessanti tutto l'edificio o parte di esso, debbono essere impermeabilizzate e coibentate con materiali a strati continui a manti multipli; o equivalenti, al fine di consentire il deflusso delle acque meteoriche, evitandone il ristagno con le conseguenti possibili infiltrazioni.

**228.6. Cavedi tecnici**

Nei nuovi fabbricati, i cavedi tecnici vengono realizzati per ottimizzare il passaggio dei condotti tecnici verticali e/o orizzontali dell'impiantistica e la loro manutenzione. Essi devono essere strutturati in maniera da consentire l'accesso agevole e sicuro al personale tecnico, tramite collegamenti verticali e piani grigliati.

I cavedi tecnici devono essere separati da ogni altro locale; per gli stessi vanno rispettate le norme in tema di prevenzione incendi che garantiscano idoneo livello di separazione e di resistenza ai fumi ed al calore.

I cavedi tecnici vanno dotati di tiraggio naturale o meccanico, dal piede dell'edificio al colmo del tetto, secondo norma.

In caso di risanamento di edifici esistenti, qualora non sia perseguibile altra soluzione, è consentito il mantenimento e/o la formazione di cavedi finalizzati esclusivamente all'aerazione di scale, stanze da bagno e corridoi, con esclusione di ogni altro ambiente anche nei piani terreni.

**228.7. Umidità e condensa**

Requisito fondamentale delle pareti dei locali è che sia realizzata una sufficiente

permeabilità delle pareti esterne stesse in modo che nelle condizioni di occupazione e di uso, non presentino tracce di condensazione e/o di umidità.

**228.8. Impianti generatori di campi elettromagnetici**

Le norme relative alla collocazione e l'esercizio delle stazioni radiobase per la telefonia mobile e per gli impianti di teleradiocomunicazione sono contenute nel "Regolamento comunale per l'installazione e l'esercizio degli impianti di teleradiocomunicazione".

**228.9. 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.

**Art.229. Riduzione effetto gas radon**

**229.1. 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.230. Contenimento consumo acqua**

**230.1. Contenimento rifiuti liquidi – 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.

**230.2. 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.

Per gli usi compatibili esterni agli organismi edilizi, fermo il rispetto normativo della vigente legislazione, per l'irrigazione delle aree a verde potrà utilizzarsi acqua emunta dalla falda più superficiale.

### 230.3. Permeabilità delle aree esterne

Si definisce coefficiente di deflusso la quota di precipitazione che non viene assorbita dalla superficie del lotto. Il coefficiente di deflusso varia tra 0 e 1. I relativi valori dipendono dalla tipologia di "infrastrutture verdi" che si considerano, i loro spessori e le loro superfici esposte all'acqua meteorica, come riportato nella tabella A, allegata al presente Regolamento.

Per superfici caratterizzate da diverse tipologie di terreno/materiale di finitura/verde urbano, il coefficiente di deflusso si computa come la media pesata, sull'area, dei coefficienti di deflusso che caratterizzano ciascuna tipologia di superficie:

$$\Psi_{\text{tot}} = \frac{\sum \Psi_i \cdot A_i}{A_{\text{tot}}}$$

Dove  $\Psi_{\text{tot}}$  è il coefficiente di deflusso del lotto,  $A_{\text{tot}}$  l'area totale del lotto,  $\Psi_i$  il coefficiente di deflusso della singola tipologia di superficie di area  $A_i$ .

Per ottenere l'invarianza idrologica dei terreni interessati da interventi edilizi, negli interventi di nuova costruzione e in quelli di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione, o comunque riguardanti le aree pertinenziali esterne, dev'essere calcolato il deflusso  $\psi_{\text{sf}}$  dello stato di fatto e il deflusso  $\psi_{\text{p}}$  di progetto, secondo la tabella A, allegata al presente Regolamento.

La permeabilità di progetto da conseguire sull'intero lotto, per ottenere l'invarianza idrologica o il miglioramento della permeabilità iniziale, deve essere tale che il deflusso rispetti il seguente criterio:  $\psi_{\text{p}}$  di progetto  $\geq \psi_{\text{sf}}$  stato di fatto x 0,80, nel caso di interventi edilizi su suolo mai edificato; in presenza di suolo parzialmente o totalmente impermeabilizzato deve ottenersi che  $\psi_{\text{p}}$  di progetto <  $\psi_{\text{sf}}$  stato di fatto x 0,80, con l'utilizzo delle infrastrutture verdi indicate nella tabella A, mediante dimensionamento documentato, tra gli elaborati allegati all'istanza.

In caso di interventi che comprendono a vario titolo aree pertinenziali, la loro superficie lorda dev'essere interessata per almeno il 20% da sistemi di ritenzione, dotati di vegetazione prioritariamente arborea, o in subordine arbustiva, nel rispetto delle disposizioni del codice civile in materia di distanze

degli alberi e delle siepi dagli edifici e dai confini.

230.4. Tutela delle risorse idriche del sottosuolo

Ogni trasformazione soggetta a provvedimento abilitativo riguardante immobili comprendenti aree scoperte adibite alla produzione e/o allo stoccaggio di qualsiasi materiale suscettibile di provocare scolo di liquidi inquinanti, deve osservare le seguenti disposizioni:

- le superfici scoperte devono essere adeguatamente impermeabilizzate e dotate di vasche per la raccolta dei liquidi ed il conseguente pretrattamento qualora sia possibile l'immissione in fogna in conformità alla vigente normativa;
- nella realizzazione di serbatoi o simili destinati a contenere o convogliare sostanze potenzialmente inquinanti, oltre ad osservare le specifiche normative vigenti, dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti atti ad evitare la accidentale fuoriuscita delle sostanze, quali l'approntamento di bacini di contenimento a tenuta stagna, sistemi di evacuazione di emergenza ecc

**Art.231. Riduzione dell'effetto noto come "isola di calore" negli spazi urbani**

231.1. Qualità ambientale esterna

"L'isola di calore " è un fenomeno che si determina in funzione dell'aumento di temperatura che, specialmente nei periodi estivi, è causato, nelle aree circostanti gli edifici, dall'effetto di riverberazione del calore delle superfici di alcuni materiali utilizzati nella sistemazione delle aree esterne.

Nella valutazione delle caratteristiche microclimatiche ed ambientali degli spazi aperti adiacenti agli edifici, i materiali di pavimentazione e rivestimento, nonché quelli costituenti gli elementi di arredo e vegetali, rivestono un ruolo fondamentale e la loro scelta richiede lo stesso grado di attenzione di altre parti dell'edificio. Al fine dell'ottimizzazione del microclima è opportuno, pertanto, verificare la capacità di riflettere la radiazione solare delle superfici orizzontali dell'edificio e delle pavimentazioni esterne, privilegiando le superfici a scarsa attitudine al surriscaldamento e basso irraggiamento, nonché prevedere una idonea collocazione di specie vegetali anche attraverso "Piani del verde".

Scelta dei materiali superficiali

Materiali	Coefficiente di riflessione
Acqua	0,07
Asfalto	0,10
Boschi	0,07
Boschi in autunno, campi con messi mature, piante	0,26
Cemento	0,22
Erba secca	0,20
Erba verde	0,26
Foglie morte	0,30
Strade in terra (scure)	0,04
Superfici esterne chiare di edifici	0,60
Superfici esterne di edifici scure (mattoni rossi, intonaci scuri)	0,27
Superfici realizzate con pietre	0,20
Terreni varia natura, argilla	0,14
Tetti con superficie di bitume e pietrisco	0,13

**Capo IV: Procedure per la progettazione sostenibile**

**Art.232. Sostenibilità ambientale: bioarchitettura e ingegneria naturalistica**

232.1. Il Comune promuove e sostiene gli interventi di architettura bioecologica quale metodo di progettazione e realizzazione dell'organismo edilizio che tende a perseguire il più alto livello di salubrità ambientale, sia con riguardo ai suoi occupanti, che rispetto al circostante sito in cui esso ricade. A tale scopo, la

progettazione dovrà essere improntata ad un corretto inserimento dell'edificazione nel contesto ambientale che contempra l'equilibrato utilizzo dei seguenti criteri:

- riconoscimento delle caratteristiche fisico-ambientali del luogo come contesto antropizzato, dei suoi caratteri morfologici, percettivi e fruitivi, cui il progetto deve adeguatamente relazionarsi;
  - prefigurazione e valutazione del progetto sia rispetto alla trasformazione indotta sul territorio, sia rispetto alla fruibilità intrinseca dell'intervento, con particolare riguardo alla compatibilità con gli aspetti bio-climatici;
  - utilizzo di materiali biocompatibili (per esempio vernici esenti da piombo, materiali isolanti e di rifinitura naturali quali il sughero, il gesso, eccetera) scegliendoli in base alla valutazione dell'efficienza nell'intero ciclo di vita;
  - utilizzo in generale di tecniche costruttive ed impiantistiche che, perseguendo obiettivi di risparmio energetico, salvaguardino il benessere degli occupanti e, nel contempo, riducano al minimo le possibili emissioni inquinanti in atmosfera;
  - verifica dell'eventuale esistenza in zona di significativi campi elettromagnetici, finalizzata alla migliore localizzazione delle funzioni da prevedere all'interno dell'edificio;
  - utilizzo di tecniche integrative – attive e passive - per la produzione di calore e/o energia basate su fonti di energia rinnovabili (pannelli solari, pannelli fotovoltaici, serre solari), per ridurre il fabbisogno di utilizzo di tecniche tradizionali;
  - utilizzo di macchine per la produzione del calore e la climatizzazione di base, che comportino le minori emissioni inquinanti in atmosfera, nonché la loro adeguata collocazione nell'ambito dell'organismo edilizio;
  - realizzazione di spazi verdi, adeguatamente interrelati funzionalmente con gli edifici ed attrezzati con strutture realizzate utilizzando materiali il più possibile naturali, concepiti non solo come elemento di arredo urbano, ma soprattutto come luoghi di riappropriazione del rapporto con l'ambiente.
- 232.2. Per gli interventi di sistemazione del suolo e dei pendii, di consolidamento dei versanti, di realizzazione di percorsi, ecc. sarà privilegiato l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica di cui al Regolamento approvato con delibera di G.R.C. n. 3417 del 12.07.2002 e quelle contenute nel "Quaderno delle Opere Tipo", posto a corredo del PSAI, avendo cura, ove esistenti, della conservazione, manutenzione e/o ricostruzione dei muri a secco (prescr. Autorità Bacino dx Sele prat.470/06).
- 232.3. In sede di richiesta di permesso di costruire, la relazione illustrativa del progetto dovrà contenere uno specifico capitolo sulla "sostenibilità ambientale" dello stesso, che descriva l'integrazione tra sito ed involucro, in riferimento ai criteri sopraelencati.

### **Art.233. Norme per la Progettazione degli Impianti**

- 233.1. 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 Decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412 e ss.mm. ii., 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, 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", del D.lgs. 3 marzo 2011 n.28, del D.L. 4 luglio 2013 n.63 convertito in legge 3 agosto 2013 n.90, del D.P.R. 16 aprile 2013 n.74, del D.P.R. 16 aprile 2013 n.75, del D.Lgs. 4 luglio 2014 n.102, nonché delle seguenti norme UNI:
- UNI TS 11300 parte 1: determinazione del fabbisogno di energia termica dell'edificio per la climatizzazione estiva ed invernale;
  - UNI TS 11300 parte 2: determinazione del fabbisogno di energia primaria e

- dei rendimenti per la climatizzazione invernale e per la produzione di acqua calda sanitaria;
- UNI TS 11300 parte 3: determinazione del fabbisogno di energia primaria e dei rendimenti per la climatizzazione estiva;
  - UNI TS 11300 parte 4: utilizzo di energie rinnovabili e di altri metodi di generazione per la climatizzazione invernale e per la produzione di acqua calda sanitaria.
- 233.2. 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.
- 233.3. 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.

#### **Art.234. Verifiche e Controlli**

- 234.1. 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.
- 234.2. 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.235. Dichiarazione di conformità degli impianti**

- 235.1. 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.
- 235.2. 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.
- 235.3. 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.236. Deposito presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del progetto, della dichiarazione di conformità o del certificato di collaudo**

- 236.1. Per il rifacimento o l'installazione di nuovi impianti di cui all'articolo 1, comma 2, lettere a), b), c), d), e), g) ed h) del D.M. 37/2008, relativi ad edifici per i quali è già stato rilasciato il certificato di agibilità, fermi restando gli obblighi di acquisizione di atti di assenso comunque denominati, l'impresa installatrice deposita, entro 30 giorni dalla conclusione dei lavori, presso lo Sportello Unico per l'Edilizia, di cui all'articolo 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, la dichiarazione di conformità ed il progetto redatto ai sensi dell'articolo 5 del D.M. 37/2008, o il certificato di collaudo degli impianti installati, ove previsto dalle norme vigenti.
- 236.2. Per le opere di installazione, di trasformazione e di ampliamento di impianti che sono connesse ad interventi edilizi subordinati a permesso di costruire ovvero a Segnalazione Certificata di Inizio Attività, di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la Segnalazione Certificata di Inizio Attività deposita il progetto degli impianti da realizzare presso lo Sportello Unico per l'Edilizia, contestualmente al progetto edilizio.
- 236.3. Lo Sportello Unico di cui all'articolo 5 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, inoltra copia della dichiarazione di conformità alla Camera di commercio industria artigianato e agricoltura nella cui circoscrizione ha sede l'impresa esecutrice dell'impianto, che provvede ai conseguenti riscontri con le risultanze del registro delle imprese o dell'albo provinciale delle imprese artigiane, alle contestazioni e notificazioni, a norma dell'articolo 14 della legge 24 novembre 1981, n. 689, e successive modificazioni, delle eventuali violazioni accertate, ed alla irrogazione delle sanzioni pecuniarie ai sensi degli articoli 20, comma 1, e 42, comma 1, del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112.

**Art.237. Prestazione energetica e potenziamento dell'elettrificazione degli edifici**

- 237.1. Negli edifici di nuova costruzione e negli edifici sottoposti a ristrutturazione importante, secondo le definizioni del DM 26.06.2015, e negli edifici non residenziali dotati di più di venti posti auto sono rispettati i criteri di integrazione delle tecnologie per la ricarica dei veicoli elettrici come disciplinati dal D. Lgs 192/2005 e ss.mm.ii.
- 237.2. Per gli interventi che richiedono il rilascio di permesso di costruire è obbligatorio l'adempimento degli obblighi di equipaggiamento digitale degli edifici, come prescritti all'art.135-bis del Dpr 380/2001 e ss.mm.ii., e viene attestato dall'etichetta di "edificio predisposto alla banda ultra larga", rilasciata da tecnico abilitato.
- 237.3. Il progettista o i progettisti, nell'ambito delle rispettive competenze edili, impiantistiche termotecniche, elettriche e illuminotecniche, devono inserire i calcoli e le verifiche previsti dalla specifica normativa di settore relativa al contenimento dei consumi energetici nella Relazione tecnica di progetto, prevista dall'art.8, comma 1 del D.Lgs 192/2005 e ss.mm.ii., e attestante, sotto forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio da parte del suo estensore, la rispondenza alle prescrizioni per il contenimento del consumo di energia degli edifici e dei relativi impianti termici, puntualmente espresse nei DM del 26.06.2015. 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 Cila/Scia o della richiesta del PdC, secondo la fattispecie in cui ricade l'intervento. Una copia della descritta documentazione sarà acquisita agli atti del Comune per controlli e verifiche. La seconda copia sarà restituita dal Comune 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.
- 237.4. La conformità delle opere realizzate rispetto al progetto e alle sue eventuali varianti ed alla Relazione tecnica di cui al comma precedente, nonché l'Attestato

di qualificazione energetica dell'edificio come realizzato, devono essere asseverati dal direttore dei lavori e presentati agli uffici di competenza contestualmente alla dichiarazione di fine lavori senza alcun onere aggiuntivo per il committente.

La dichiarazione di fine lavori è inefficace a qualsiasi titolo se la stessa non è accompagnata da tale documentazione asseverata. In caso di avvenuta installazione di impianti da fonti di energia rinnovabile, a fine lavori il Direttore dei lavori trasmette la Relazione tecnica al GSE.

- 237.5. Nei casi indicati all'art.6 del D.lgs. 192/2005 e ss.mm.ed ii., gli edifici o le unità immobiliari debbono essere dotati, di un "Attestato di Prestazione Energetica", redatto secondo lo schema di cui al D.M. 26.06.2015 recante le "Linee guida nuovo APE con allegati", valido per il tempo stabilito dal suddetto articolo e alle condizioni ivi indicate, comprese le eventuali necessità di adeguamento.
- 237.6. Ai sensi di quanto stabilito dal DD 290/13 della Regione Campania, gli Attestati di Prestazione Energetica (APE) degli edifici debbono essere trasmessi, esclusivamente online, al sito della Regione Campania. Copia dell'APE e della documentazione attestante l'avvenuto adempimento dell'obbligo di trasmissione alla Regione Campania saranno allegati alla Comunicazione di ultimazione lavori del relativo intervento.
- 237.7. *(eliminato)*
- 237.8. *(eliminato)*
- 237.9. *(eliminato)*
- 237.10. *(eliminato)*
- 237.11. *(eliminato)*

#### **Art.238. Attestato della prestazione energetica degli edifici**

- 238.1. L'attestazione va richiesta, a proprie spese, dal titolare del titolo abilitativo a costruire, comunque denominato, o dal proprietario, o dal detentore dell'immobile, ai Soggetti certificatori riconosciuti ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica del 16 aprile 2013, n. 75 e della LR Campania 20 novembre 2018, n.39 ed in grado di garantire il rispetto delle disposizioni ivi previste, quali indipendenza ed imparzialità di giudizio, per l'intero edificio o per la singola unità immobiliare a seconda delle specifiche esigenze.
- 238.2. Entro i quindici giorni successivi alla trasmissione, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio, della copia del certificato alla Regione Campania, il soggetto certificatore procede alla consegna dell'APE al richiedente. La sottoscrizione con firma digitale dell'APE ha valenza di dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà.
- 238.3. Per gli edifici di nuova costruzione e quelli sottoposti a ristrutturazioni importanti, come definiti dal DM 26.06.2015, l'Attestato di prestazione energetica (APE) va allegato alla Segnalazione del certificato di agibilità (SCA). Nel caso di nuovo edificio, l'attestato è prodotto a cura del costruttore, sia esso committente della costruzione o società di costruzione che opera direttamente. Nel caso di attestazione della prestazione degli edifici esistenti, l'attestato è prodotto a cura del proprietario dell'immobile.
- 238.4. Negli edifici di proprietà pubblica o adibiti ad uso pubblico, la cui superficie utile supera i 250 metri quadrati, l'Attestato di Prestazione Energetica è affisso con evidenza all'ingresso dell'edificio a cui si riferisce, o in altro luogo chiaramente visibile per il pubblico.
- 238.5. *(eliminato)*

#### **Art.238-bis. Attestato di qualificazione energetica degli edifici**

- 238-bis.01 La conformità delle opere realizzate rispetto al progetto e alle sue eventuali varianti ed alla relazione tecnica di cui all'art.8 del D.lgs 192/2005, nonché l'Attestato di qualificazione energetica dell'edificio come realizzato, devono essere asseverati dal direttore dei lavori e presentati contestualmente alla dichiarazione di fine lavori, senza alcun onere aggiuntivo per il committente. La dichiarazione di fine lavori è inefficace a qualsiasi titolo se la stessa non è accompagnata da tale documentazione asseverata.

### **Art.239. Forme di incentivazione**

239.1. *(eliminato)*

239.2. Nel caso di interventi di manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, il maggior spessore delle murature esterne e degli elementi di chiusura superiori ed inferiori, necessario per ottenere una riduzione minima del 10 per cento dei limiti di trasmittanza previsti dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, attraverso i suoi Decreti attuativi e le successive modificazioni, certificata con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo, non è considerato nei computi per la determinazione dei volumi, delle altezze, delle superfici e dei rapporti di copertura. Entro i limiti del maggior spessore di cui sopra, è permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abitativi di cui al titolo II del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime dai confini di proprietà, alle distanze minime di protezione del nastro stradale e ferroviario, nonché alle altezze massime degli edifici. Le deroghe vanno esercitate nel rispetto delle distanze minime riportate nel codice civile.

239.3. Incentivi di tipo economico

Il Comune stabilirà con apposita regolamentazione, anche attraverso il PEC, incentivi economici, anche di natura fiscale, in favore di coloro che utilizzeranno le fonti rinnovabili di energia.

239.4. Bonus volumetrico

I progetti di edifici di nuova costruzione e di ristrutturazioni rilevanti su edifici esistenti, in ottemperanza a quanto prescritto dal D.Lgs 28/2011 e dal D.Lgs 199/2021, che assicurino una copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento in misura superiore di almeno il 30 per cento rispetto ai valori minimi obbligatori di cui all'allegato III del D.Lgs 28/2011 e, se la richiesta del titolo edilizio è presentata dopo il 13 giugno 2022, dell'Allegato III del D.Lgs 199/2021, beneficiano, in sede di rilascio del titolo edilizio, di un bonus volumetrico del 5 per cento, fermo restando il rispetto delle norme in materia di distanze minime tra edifici e distanze minime di protezione del nastro stradale, nei casi previsti e disciplinati dal PUC, e fatta salva la Zona A di cui alla Tavola P2-Zonizzazione del PUC.

Il riconoscimento del predetto bonus in sede di rilascio del titolo edilizio è subordinato alla acquisizione agli atti del Responsabile del Procedimento della relativa attestazione da parte del Responsabile per la conservazione e l'uso razionale dell'energia dell'Ente, dell'avvenuta verifica della rispondenza del progetto ai requisiti richiesti dalla norma.

Laddove l'intervento preveda incremento di SIs sarà subordinato alla presentazione di istanza di Permesso di Costruire.

### **Art.239-bis. Serre solari**

Si definiscono "serre solari" gli spazi ottenuti mediante la chiusura di superfici esterne alle unità immobiliari con vetrate trasparenti, 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, in quanto non possiede caratteristiche di abitabilità atte a consentire la presenza continuativa di persone. Pertanto, la finalità del risparmio energetico deve essere attestata nella relazione tecnica che deve indicare il guadagno energetico conseguente alla sua realizzazione;
- la serra solare deve essere apribile ed ombreggiabile (cioè dotata di opportune schermature mobili o amovibili) per evitare il surriscaldamento estivo;
- 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 al 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;
- la serra non deve essere riscaldata dall'impianto di climatizzazione dell'edificio a cui si appoggia, ed è obbligatoria l'installazione degli impianti necessari al trasferimento del calore verso l'interno dell'unità immobiliare;
  - deve essere orientata nell'arco compreso tra sud-est e sud-ovest e posizionata sullo stesso piano dell'unità immobiliare che da essa è servita;
  - nel calcolo del rendimento della serra va considerato il fattore ombreggiamento provocato da manufatti e/o piante, a dimostrazione che esso non compromette il rendimento;
  - il rapporto tra superficie vetrata e superficie totale (verticali, orizzontali e inclinate) dev'essere almeno pari all'80%;
  - il volume lordo della serra non può superare il 10% del volume riscaldato dell'unità immobiliare con il contributo della serra stessa;
  - la serra deve prevedere dei sistemi di schermatura estiva dei raggi solari e superfici vetrate apribili per consentire una ventilazione naturale senza pregiudicare la climatizzazione invernale;
  - la serra solare non deve essere accessibile dall'interno dell'unità immobiliare;
  - deve assicurare un guadagno energetico durante la stagione invernale di almeno il 20%;
  - l'altezza massima interna della serra dev'essere inferiore a m 2,20 e sono ammessi impianti per la ventilazione forzata;
  - il pavimento e il sottopavimento del fabbricato a diretto contatto con la serra devono essere di colore scuro con coefficiente di albedo non superiore al 10%;
  - la creazione delle serre solari non deve alterare il rapporto di aeroilluminazione naturale dei locali retrostanti, ove tale rapporto sia obbligatorio.

**Art.240. Semplificazione e razionalizzazione delle procedure amministrative e regolamentari - (soppresso)**

**Art.241. Norma finale**

- 241.1. In occasione dell'approvazione del PEC "Piano Energetico Comunale", gli articoli del presente Titolo potranno essere sottoposti a revisione ed aggiornamento.
- 241.2. L'entrata in vigore di nuove nazionali e regionali determinerà la automatica modifica di quanto previsto dagli articoli del presente Titolo.

## **TITOLO XII NORME FINALI E TRANSITORIE**

### **Capo I: Norme finali**

#### **Art.242. Entrata in vigore del RUEC**

- 242.1. Il Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale, adottato dal Consiglio Comunale con atto n°.....del ..... ed approvato dallo stesso Organo con atto n..... del....., con il quale sono state decise le osservazioni, è stato pubblicato sul B.U.R.C. il.....
- 242.2. Il RUEC entra in vigore il.....e cioè il giorno successivo a quello della sua pubblicazione sul B.U.R.C.

#### **Art.243. Abrogazioni**

- 243.1. Dalla data di cui al precedente comma è abrogato il vigente Regolamento Edilizio Comunale (REC) e dalla medesima data sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari incompatibili con il presente Regolamento.

#### **Art.244. Applicazione del RUEC**

- 244.1. Il presente regolamento si applica dalla data in cui entra in vigore.
- 244.2. L'entrata in vigore di nuove norme urbanistico-edilizie, contenute in leggi nazionali o della Regione Campania, determina la loro immediata applicazione ed il relativo automatico adeguamento di eventuali articoli del RUEC che dovessero risultare in contrasto con esse; detti articoli saranno successivamente formalmente adeguati secondo le procedure di legge.
- 244.3. Nel caso in cui nuove norme urbanistico-edilizie, contenute in leggi nazionali o della Regione Campania, comportino facoltà di articolazione e/o specificazioni da parte dell'Amministrazione Comunale, si procederà immediatamente alla stesura di specifici articoli del RUEC o a modificazioni degli articoli esistenti, secondo le procedure di legge.

### **Capo II: Disposizioni transitorie**

#### **Art.245. Procedimenti edilizi in corso**

- 245.1. I Procedimenti relativi all'attività edilizia, i cui lavori alla data di entrata in vigore del presente Regolamento sono in corso, seguono le disposizioni contenute nei titoli edilizi abilitanti. Nell'arco temporale dei procedimenti sono comunque consentite le varianti progettuali di cui all'art. 22, comma 2, del DPR n. 380/01.
- 245.2. Ai fini del presente articolo il procedimento si intende in corso qualora alla data di cui al precedente comma abbiano avuto inizio i relativi lavori.
- 245.3. Le lottizzazioni edilizie e i programmi costruttivi in itinere, riportati negli elaborati del PUC, seguono le norme fissate all'atto dell'approvazione dei relativi piani attuativi. E' facoltà del Consiglio Comunale applicare la procedura del Comparto edificatorio, di cui alle Norme Tecniche di Attuazione del PUC, ai piani e ai programmi in itinere riportati nel PUC fermo restando che laddove gli indici, i parametri e le dotazioni di standard già fissati dallo strumento generale per i predetti piani attuativi non subiscano variazioni, la nuova procedura non costituisce variante al PUC.
- 245.4. Le Opere Pubbliche, i cui progetti risultano approvati alla data di entrata in vigore del presente Regolamento, si attuano secondo le relative previsioni progettuali, fermo restando la facoltà di approvare varianti al progetto secondo quanto previsto dalle norme e dal presente RUEC.

**Allegati:**

- Tabella Indici e Parametri Urbanistici
- Tabella A Coefficienti di deflusso per alcune categorie di infrastrutture verdi -  $\Psi$
- Modulistica S.U.E.\*
- Schede calcolo contributo di costruzione\*
- Tabella Diritti di Segreteria e Tariffe\*
- Tabella Diritti di istruttoria per procedure urbanistiche ed edilizie\*

\* allegati scaricabili dal sito dell'Ente (Sportello Unico per l'Edilizia)

**ALLEGATO - TABELLA INDICI E PARAMETRI URBANISTICI**  
Comparti in itinere e in previsione

### Tabella Indici e Parametri Urbanistici Comparti in itinere e in previsione

Comparto	Aree della perequazione	St mq	località	IU mq/mq	QST mq	QSP mq	QSR mq	lep
CPS_01	AT_PS1_sub2	37.315	S.Teresa-Via Porto	0,44	16.333	16.176	157	0,7
CPS_02	AT_PS2	71.427	Area scalo merci ferroviario	1,00	71.427	58.562	12.865	0,7
	AS_356	56.881	area scalo merci ferroviario					0,7
	AV_93	675	area scalo merci ferroviario					0,7
CPS_04	AT_PS4	4.636	Parco ex-D'Agostino	0,60	2.782	2.782		0,15
	AS_953	11.381	Parco ex D'agostino					0,15
CPS_06	AT_PS6	18.700	Lamia	0,60	11.220	7.854	3.366	0,3
	AS_363	2.184	Lamia - Via Cupa Farano					0,3
	AV_77	1.180	Via A. Grandi - Via Cupa Farano					0,3
CPS_07	AT_PS7	38.054	Torre Angellara	0,60	22.832	15.982	6.850	0,3
	AS_176	3.547	Piazzale A. Piccinini					0,3
	AS_177	5.244	Stadio Arechi - ferrovia					0,3
	AS_178	3.124	Stadio Arechi					0,3
	AS_179	23.430	Piazzale G. Bottiglieri					0,3
	AV_18	139	Viale M. De Marco					0,3
	AV_19	302	Viale M. De Marco					0,3
	AV_20	2.199	Viale G. R. Pastore					0,3
	AV_21	1.098	Stadio Arechi - Piazzale A. Piccinini					0,3
CPS_08	AT_PS8	16.122	area Stadio Arechi	0,60	9.673	6.771	2.902	0,3
	AS_162	15.325	Viale Pastore - stadio Arechi					0,3
	AV_5	730	Viale G. R. Pastore					0,3
CPS_12	AT_PS12_sub1	40.800	Via Fangarielli nord	0,59	24.233	16.126	8.107	0,15
	AS_168	18.997	Fiume Fuorni - Via dei Carrari					0,15
	AS_172	10.957	Masso della Signora					0,15
	AS_173	1.349	Masso della Signora					0,15
	AS_174	1.657	Masso della Signora					0,15
	AT_PS12_sub 2-3-4 Superficie integrata	39.469	Via Fangarielli nord	0,53	20.917	14.642	6.275	0,15
	AS_169	23.634	Via Wenner					0,15
	AS_170	26.919	Masso della Signora					0,15
	AS_171	1.090	Masso della Signora					0,15
	AS_182	3.886	Fiume Fuorni - Via dei Carrari					0,15
	AS_183	16.450	Fiume Fuorni - Via dei Carrari					0,15
	AS_1448	2.713	Fiume Fuorni - Via dei Carrari					0,15
	AS_1449	5.098	Fiume Fuorni - Via dei Carrari					0,15
	AS_1600	3.300	Masso della Signora					0,15
AV_15	5.986	Via R. Wenner					0,15	
AT_PS12 Sup. a viabilità gen. e standard	51.373	Fiume Fuorni - Via dei Carrari					0,15	
CPS_14	AT_PS14	84.773	area interna Via Fangarielli - fiume Fuorni	0,30	25.086	17.560	7.526	0,15
	AS_379	4.376	Via S. Allende					0,15
	AS_381	4.406	Via S. Allende - Fiume Fuorni					0,15
	AS_382	42.575	Via S. Allende					0,15
	AS_383	1.081	Fiume Fuorni - Via Allende					0,15
	AS_947	13.498	Fiume Fuorni					0,15
	AV_85	1.950	Via S. Allende					0,15
	AV_86	1.111	Via S. Allende					0,15
AV_87	916	Via S. Allende					0,15	
CPS_16	AT_PS16	2.308	Via Tusciano	1,20	2.770	1.939	831	0,5

Comparto	Aree della perequazione	St mq	località	IU mq/mq	QST mq	QSP mq	QSR mq	lep
	AS_1559	3.230	Via Tusciano					0,5
CPS_17	AT_PS17	6.385	Fuorni	0,30	1.916	1.341	575	0,15
CPS_18	AT_PS18	16.475	Fangarielli	0,60	9.885	6.920	2.966	0,3
CPS_19	AT_PS19	10.927	Matierno	0,60	6.556	4.589	1.967	0,3
	AS_240	9.824	Via degli Etruschi					0,3
	AV_63	1.459	Matierno					0,3
CR_01	AT_R1	81.508	Fratte-Via dei Greci-limite nord	0,60	48.905	14.672	34.234	0,3
	AS_222	1.483	Via dei Greci - nord					0,3
	AS_366	866	Via dei Greci - nord					0,3
	AV_83	4.054	Via dei Greci					0,3
CR_02	AT_R2	14.156	Fratte-Via dei Greci-raccordo SA-AV	0,48	6.863	2.059	4.804	0,3
	AS_160	7.647	Via degli Etruschi					0,3
	AV_1	1.073	Via dei Greci					0,3
	AV_2	209	Via dei Greci					0,3
CR_03	AT_R3	6.947	San Giovanni in Pastorano	0,60	4.168	1.250	2.918	0,15
	AS_41	865	Matierno – Traversa Greci					0,15
	AS_163	189	Cappelle					0,15
	AS_164	594	Via Cappelle Inferiore					0,15
	AS_165	2.206	Salita San Giovanni					0,15
	AS_250	9.787	Matierno – Traversa Greci					0,15
	AV_6	838	Salita San Giovanni					0,15
	AV_7	1.851	Loc. Cappelle Inferiore					0,15
	AV_8	191	Salita San Giovanni					0,15
	AV_96	1.046	Matierno – Traversa Greci					0,15
CR_06	AT_R6	13.027	Brignano inf.-v.Casa Alfinito	0,60	7.816	2.345	5.471	0,3
	AS_340	6.272	Brignano - Via Casa Alfinito					0,3
	AS_353	1.645	Via Sant'Alfonso Maria De' Liguori					0,3
	AV_64	154	Brignano Via Casa Alfinito					0,3
CR_07	AT_R7	84.903	Brignano inf.-v. De Liguori	0,60	50.942	15.283	35.659	0,3
	AS_156	548	Via Sant'Alfonso Maria De' Liguori					0,3
	AS_157	254	Via Sant'Alfonso Maria De' Liguori					0,3
	AS_158	1.377	Parco ex D'Agostino - Via Brignano Inferiore					0,3
	AS_159	19.022	Parco ex D'Agostino - Via Brignano Inferiore					0,3
	AS_313	4.849	Via degli Etruschi					0,3
CR_08	AT_R8	27.000	Brignano inf.-v. Compra	0,60	16.200	4.860	11.340	0,15
	AS_315	47.900	Via Fratelli Magnone					0,15
	AS_942	5.790	Via Compra di Brignano					0,15
	AS_1504	9.053	Via Fratelli Magnone					0,15
	AS_1509	9.900	Via Compra di Brignano					0,15
	AV_99	1.068	Via Fratelli Magnone					0,15
	AV_100	4.241	Via Compra di Brignano					0,15
CR_09	AT_R9	3.058	Lungoirno-v.Nicolodi	1,20	3.670	1.101	2.569	0,6
CR_10	AT_R10	3.213	Lungoirno-Costa	1,20	3.856	1.157	2.699	0,6
	AS_341	2.747	Via G. Martuscielli					0,6
	AV_75	246	Via G. Martuscielli					0,6
CR_13	AT_R13	18.944	Via Panoramica per Giovi	0,60	11.366	3.410	7.956	0,15
	AS_154	8.964	Via Panoramica per Giovi-Casa Manzo					0,15
	AS_155	12.850	Via Panoramica per Giovi-Casa Manzo					0,15
	AS_314	12.689	Masso della Signora					0,15
	AS_319	24.499	Masso della Signora					0,15
CR_14	AT_R14	22.103	Casa Manzo	0,60	13.262	3.979	9.283	0,15
	AS_235	22.832	Parco ex D'Agostino					0,15


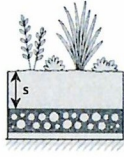
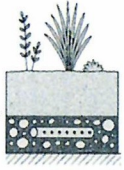
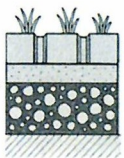
Comparto	Aree della perequazione	St mq	località	IU mq/mq	QST mq	QSP mq	QSR mq	lep
	AS_236	7.164	Via Panoramica per Giovi - Casa Manzo					0,15
	AS_237	5.615	Parco ex D'Agostino					0,15
	AS_238	2.098	Casa Manzo					0,15
	AS_239	18.669	Via Panoramica per Giovi-Casa Manzo					0,15
	AS_1278	1.399	D'Agostino					0,15
	AV_59	2.335	Loc. Casa Manzo - Parco ex D'Agostino					0,15
	AV_60	54	Loc. Casa Manzo - Parco ex D'Agostino					0,15
	AV_61	1.470	Loc. Casa Manzo - Parco ex D'Agostino					0,15
	AV_62	2.082	Loc. Casa Manzo - Parco ex D'Agostino					0,15
CR_15	<b>AT_R15</b>	<b>14.378</b>	<b>Masso della Signora</b>	<b>0,60</b>	<b>8.627</b>	<b>2.588</b>	<b>6.039</b>	<b>0,15</b>
	AS_181	11.786	Masso della Signora					0,15
	AS_207	29.519	Masso della Signora					0,15
CR_16	<b>AT_R16</b>	<b>15.009</b>	<b>Via del Belvedere - Via delle Ginestre</b>	<b>0,90</b>	<b>13.508</b>	<b>4.052</b>	<b>9.456</b>	<b>0,5</b>
CR_17-18	<b>AT_R17</b>	<b>3.335</b>	<b>Via Moscani Nord</b>	<b>0,60</b>	<b>2.001</b>	<b>600</b>	<b>1.401</b>	<b>0,5</b>
	<b>AT_R18</b>	<b>2.616</b>	<b>Via Moscani Sud</b>	<b>0,60</b>	<b>1.570</b>	<b>471</b>	<b>1.099</b>	<b>0,5</b>
	AV_80	1.123	Via Moscani					0,5
CR_19	<b>AT_R19</b>	<b>17.929</b>	<b>Via Picarielli-Via Sorrentino</b>	<b>0,90</b>	<b>16.136</b>	<b>4.841</b>	<b>11.295</b>	<b>0,5</b>
	AS_231	1.161	Via A. Sorrentino					0,5
	AS_232	1.905	Via Pitagora - Via Picarielli					0,5
	AS_233	3.264	Picarielli					0,5
	AS_234	1.494	Via Del Pezzo					0,5
	AS_246	288	Via Plateario					0,5
	AS_299	362	Via De Filippo					0,5
	AS_311	1.768	Via Plateario					0,5
	AV_58	1.088	Loc. Picarielli					0,5
	AV_65	92	Via E. De Filippo - Picarielli					0,5
AV_66	306	Via E. De Filippo					0,5	
CR_21	<b>AT_R21</b>	<b>8.656</b>	<b>Quartiere italia - Via Cantarella</b>	<b>0,90</b>	<b>7.790</b>	<b>2.337</b>	<b>5.453</b>	<b>0,5</b>
	AS_223	572	Picarielli					0,5
	AS_256	1.901	Picarielli					0,5
	AS_1510	2.316	Picarielli					0,5
CR_22	<b>AT_R22</b>	<b>12.660</b>	<b>Via S. Eustachio</b>	<b>0,60</b>	<b>7.596</b>	<b>2.279</b>	<b>5.317</b>	<b>0,5</b>
	AV_32	1.505	Sant'Eustachio					0,5
CR_26	<b>AT_R26</b>	<b>17.544</b>	<b>Via Piacenza</b>	<b>0,90</b>	<b>15.790</b>	<b>4.737</b>	<b>11.053</b>	<b>0,5</b>
CR_28	<b>AT_R28</b>	<b>38.524</b>	<b>Torrente Mariconda</b>	<b>0,60</b>	<b>23.114</b>	<b>6.934</b>	<b>16.180</b>	<b>0,5</b>
	AV_28	248	Mariconda – Via delle Tofane					0,5
	AV_30	158	Mariconda – Via San Leonardo					0,5
	AV_31	545	Mariconda – Via Pienza					0,5
CR_29	<b>AT_R29_sub2</b>	<b>17.564</b>	<b>Torre Angellara - Ferrovia</b>	<b>0,60</b>	<b>10.538</b>	<b>3.161</b>	<b>7.377</b>	<b>0,5</b>
CR_31	<b>AT_R31</b>	<b>8.023</b>	<b>Via Allende - Stadio Arechi</b>	<b>0,60</b>	<b>4.814</b>	<b>1.444</b>	<b>3.370</b>	<b>0,3</b>
	AS_9	616	Viale stadio Arechi					0,3
	AS_505	136	Via S.Allende – Parco del mare					0,3
	AS_1455	940	Viale stadio Arechi					0,3
	AV_44	2.868	Stadio Arechi - Via Allende					0,3
CR_32	<b>AT_R32</b>	<b>29.310</b>	<b>Viale Schiavone - Stadio Arechi</b>	<b>0,60</b>	<b>17.586</b>	<b>5.276</b>	<b>12.310</b>	<b>0,3</b>
	AS_220	7.070	Via S. Allende - Parco del mare					0,3
	AS_1459	4.942	Viale stadio Arechi					0,3
	AS_1512	3.348	Viale stadio Arechi					0,3
	AV_43	14.041	Stadio Arechi - Via Allende					0,3
CR_33	<b>AT_R33</b>	<b>45.818</b>	<b>Via Allende - Viale Pastore</b>	<b>0,61</b>	<b>27.835</b>	<b>8.351</b>	<b>19.485</b>	<b>0,3</b>
	AS_216	4.681	Stadio Arechi - Viale G. Pastore					0,3
	AS_217	17.282	Via S. Allende - Via degli Uffici Finanziari					0,3

Comparto	Aree della perequazione	St mq	località	IU mq/mq	QST mq	QSP mq	QSR mq	lep
	AS_218	570	Via S. Allende					0,3
	AS_320	3.157	Via S. Allende					0,3
	AS_376	6.286	Uffici Finanziari					0,3
	AS_950	3.008	Via S. Allende					0,3
	AS_951	4.945	Via S. Allende					0,3
	AS_1456	5.386	Uffici Finanziari					0,3
	AS_1465	1.051	Stadio Arechi – Viale G. Pastore					0,3
	AV_42	89	Stadio Arechi - Viale G. R. Pastore					0,3
	AV_95	5.733	Via S. Allende					0,3
CR_34	<b>AT_R_34sub1</b>	<b>15.401</b>	<b>Via degli uffici finanziari ovest</b>	<b>0,85</b>	<b>13.025</b>	<b>3.447</b>	<b>9.578</b>	<b>0,3</b>
	AS_213	11.976	Piazzale G. Bottiglieri					0,3
	AS_215	6.396	Area stadio Arechi					0,3
	<b>AT_R_34sub2</b>	<b>11.128</b>	<b>Via degli uffici finanziari ovest</b>	<b>0,60</b>	<b>6.677</b>	<b>2.003</b>	<b>4.674</b>	<b>0,3</b>
	AV_40	9.239	Stadio Arechi – Via G. Baldi					0,3
CR_35	<b>AT_R35</b>	<b>11.640</b>	<b>Via degli uffici finanziari sud</b>	<b>0,60</b>	<b>6.984</b>	<b>2.095</b>	<b>4.889</b>	<b>0,3</b>
	AS_371	3.702	Via S. Allende - Via degli Uffici Finanziari					0,3
CR_36	<b>AT_R36_sub1</b>	<b>22.278</b>	<b>Via degli uffici finanziari</b>	<b>0,71</b>	<b>15.836</b>	<b>9.769</b>	<b>6.067</b>	<b>0,15</b>
	AS_180	51.764	Masso della Signora					0,15
	<b>AT_R36_sub2</b>	<b>8.805</b>	<b>Via degli uffici finanziari</b>	<b>0,88</b>	<b>7.787</b>	<b>799</b>	<b>6.988</b>	<b>0,3</b>
CR_37	<b>AT_R37_sub1</b>	<b>8.540</b>	<b>Via Fangarielli - Via degli uffici finanziari est</b>	<b>0,60</b>	<b>5.124</b>	<b>1.537</b>	<b>3.587</b>	<b>0,3</b>
	<b>AT_R37_sub2</b>	<b>9.552</b>	<b>Via Fangarielli - Via degli uffici finanziari est</b>	<b>0,60</b>	<b>5.731</b>	<b>1.719</b>	<b>4.012</b>	<b>0,3</b>
	AS_211	9.097	Via Allende – Via degli Uffici Finanziari					0,3
	AS_212	5.212	Via Allende					0,3
	AS_374	4.045	Via Allende					0,3
CR_42	<b>AT_R42</b>	<b>9.788</b>	<b>Via San Leonardo sud</b>	<b>0,60</b>	<b>5.873</b>	<b>1.762</b>	<b>4.111</b>	<b>0,3</b>
	AS_185	9.949	Piazzale A. Piccinini					0,3
	AV_22	538	Stadio Arechi - Piazzale A. Piccinini					0,3
CR_43	<b>AT_R43</b>	<b>15.652</b>	<b>Fuorni lato fiume</b>	<b>0,3</b>	<b>4.696</b>	<b>1.409</b>	<b>3.287</b>	<b>0,15</b>
	AS_186	13.590	Ostaglio – Fiume Fuorni					0,15
CR_44	<b>AT_R44</b>	<b>49.070</b>	<b>Fuorni</b>	<b>0,60</b>	<b>29.442</b>	<b>8.833</b>	<b>20.609</b>	<b>0,15</b>
	AS_952	76.309	Parco S.Leonardo					0,15
	AS_1506	31.002	Parco S.Leonardo					0,15
	AS_1596	281	Parco S.Leonardo					0,15
	AS_1597	9.433	Parco S.Leonardo					0,15
	AV_90	864	Ostaglio - Via Cupa San Martino					0,15
	AV_98	1.745	Ostaglio - Via Cupa San Martino					0,15
CR_45	<b>AT_R45</b>	<b>13.049</b>	<b>Sant'Angelo di Ogliara</b>	<b>0,60</b>	<b>7.830</b>	<b>2.349</b>	<b>5.481</b>	<b>0,3</b>
	AS_187	1.312	Via Sant'Angelo di Ogliara					0,3
	AS_188	3.429	Via di Ogliara					0,3
	AS_189	3.153	Via di Ogliara					0,3
	AS_196	1.492	Via Sant'Angelo di Ogliara ovest					0,3
	AS_197	964	Via Sant'Angelo di Ogliara est					0,3
	AS_332	188	Via Sant'Angelo di Ogliara					0,3
	AV_23	2.743	Via Madonna della Stella – Via Postiglione					0,3
CR_47	<b>AT_R47</b>	<b>4.353</b>	<b>Sordina</b>	<b>0,60</b>	<b>2.612</b>	<b>784</b>	<b>1.828</b>	<b>0,3</b>
	AS_226	529	Via M. Lecce					0,3
	AS_227	617	Sordina-Via M. Lecce					0,3
	AS_228	643	Via Scardillo					0,3
	AS_229	1.704	Via Casa Ferrara					0,3
	AV_50	25	Sordina - Via M. Lecce					0,3
	AV_51	255	Sordina - Via Scardillo					0,3
	AV_52	20	Via Sordina					0,3
	AV_53	346	Via Sordina					0,3

Comparto	Aree della perequazione	St mq	località	IU mq/mq	QST mq	QSP mq	QSR mq	lep
CR_48	<b>AT_R48</b>	<b>7.168</b>	<b>Giovi piegolette – Via delle Colline</b>	<b>0,60</b>	<b>4.301</b>	<b>1.290</b>	<b>3.011</b>	<b>0,3</b>
	AS_202	4.003	S. Bartolomeo di Giovi					0,3
	AS_273	431	Via San Bartolomeo di Giovi					0,3
	AS_317	1.172	Via San Bartolomeo di Giovi					0,3
	AS_334	740	Via Piegolette di Giovi					0,3
	AV_33	342	Casa Rocco di Giovi s. Bartolomeo					0,3
	AV_70	674	Casa Rocco di Giovi s. Bartolomeo					0,3
	AV_72	45	Giovi San Bartolomeo					0,3
CR_49	<b>AT_R49</b>	<b>14.324</b>	<b>Giovi piegolette</b>	<b>0,60</b>	<b>8.594</b>	<b>2.578</b>	<b>6.016</b>	<b>0,3</b>
	AS_49	180	Via Piegolette di Giovi					0,3
	AS_203	1.701	Giovi Piegolette					0,3
	AS_204	1.374	Via Piegolette di Giovi					0,3
	AS_205	524	Giovi Piegolette					0,3
	AS_206	713	Via Piegolette di Giovi					0,3
	AS_1361	458	Via Piegolette di Giovi					0,3
	AV_34	8.789	Giovi Piegolette - Giovi San Bartolomeo					0,3
	AV_110	765	Giovi Piegolette - Giovi San Bartolomeo					0,3
CR_50	<b>AT_R50</b>	<b>2.251</b>	<b>Giovi Casa D'Amato - Casa Rocco nord</b>	<b>0,60</b>	<b>1.351</b>	<b>405</b>	<b>946</b>	<b>0,3</b>
	AV_55	2.926	Giovi Casa Polla					0,3
CR_51	<b>AT_R51</b>	<b>6.585</b>	<b>Giovi Casa D'Amato – Casa Rocco</b>	<b>0,60</b>	<b>3.951</b>	<b>1.185</b>	<b>2.766</b>	<b>0,3</b>
	AS_414	3.618	Casa Polla					0,3
	AV_54	224	Giovi – Casa Rocco					0,3
	AV_56	2.648	Giovi Casa Polla					0,3
CR_52	<b>AT_R52</b>	<b>4.941</b>	<b>Giovi C. D'Amato – Casa Rocco sud</b>	<b>0,60</b>	<b>2.965</b>	<b>890</b>	<b>2.076</b>	<b>0,3</b>
	AS_230	1.345	Giovi - Casa Polla					0,3
	AS_330	661	Giovi – Via Casa Rocco					0,3
CR_53	AS_415	920	Giovi – Casa Polla					0,3
	AV_57	1.950	Giovi Casa Polla					0,3
	AV_71	63	Giovi – Casa Rocco					0,3
	<b>AT_R_53sub1</b>	<b>34.530</b>	<b>Picarielli</b>	<b>0,57</b>	<b>19.771</b>	<b>4.943</b>	<b>14.828</b>	<b>0,5</b>
	<b>AT_R_53sub2</b>	<b>46.539</b>	<b>Picarielli</b>		<b>27.999</b>	<b>10.390</b>	<b>17.609</b>	<b>0,5</b>

**ALLEGATO - TABELLA A DI CUI ALL'ART. 230.3 (PERMEABILITÀ DELLE AREE ESTERNE)**  
Coefficienti di deflusso per alcune categorie di infrastrutture verdi -  $\Psi$

**Tabella A**  
**Coefficienti di deflusso per alcune categorie di infrastrutture verdi -  $\Psi$**   
(cfr. art. 230.3 - Permeabilità delle aree esterne)

Coefficienti di deflusso per alcune categorie di INFRASTRUTTURE VERDI - $\psi$				
UNI 11235, Norme DIN-Deutsches Institut für Normung, Linee Guida FLL, scala Frühling, CIRIA SuDS manual, EPA Bioretention Design Handbook, Longobardi et al. 2019, D'Ambrosio et al. 2024				
Nome infrastruttura verde	Sketch sezione tipo	Descrizione	Tipologia	categoria $\psi$
<b>Suolo nudo urbano - SU</b> valore di riferimento per lo stato pre-trasformazione		Il suolo nudo urbano è una superficie priva di vegetazione, spesso compattata e povera di materia organica. Pur non essendo completamente impermeabile, presenta una bassa capacità di infiltrazione. Si trova in aree residuali o di cantiere e contribuisce all'aumento delle temperature superficiali e alla riduzione della qualità ecologica degli spazi urbani.	<b>SU</b> Suolo nudo urbano - spessore, materiali e grado di compattazione variabili	<b>ALTO</b>
<b>Il verde pensile - GR</b>		I tetti verdi sono coperture che uniscono funzione edilizia ed ecologica. Composti da strati impermeabilizzanti, drenanti e vegetazione, permettono l'assorbimento e il rilascio graduale dell'acqua piovana, migliorano l'isolamento termico dell'involucro edilizio, mitigano il fenomeno delle isole di calore e favoriscono l'attivazione di numerosi servizi ecosistemici.	<b>GR-A</b> Copertura a verde pensile con spessore totale del substrato medio < 15 cm	<b>MEDIO-ALTO</b>
			<b>GR-B</b> Copertura a verde pensile con spessore totale del substrato medio 15 < s < 30 cm	<b>MEDIO</b>
			<b>GR-C</b> Copertura a verde pensile con spessore totale del substrato medio >30 cm	<b>BASSO</b>
<b>I sistemi di bioritenzione - BF</b>		Le celle di bioritenzione sono depressioni vegetate pensate tipicamente per una funzione idraulica e depurativa. Strutturate con strati filtranti e drenanti, captano e trattengono le acque di ruscellamento, rimuovono gli inquinanti, favoriscono l'infiltrazione e arricchiscono il paesaggio urbano con elementi verdi.	<b>BR-A</b> Celle di bioritenzione superficiali (prato, erbacee basse) s < 50 cm	<b>MEDIO-ALTO</b>
			<b>BR-C</b> Celle di bioritenzione standard (erbacee robuste) 50 < s < 100 cm	<b>MEDIO</b>
			<b>BR-D</b> Celle di bioritenzione profonde (arbusti) >100 cm	<b>BASSO</b>
<b>Pavimentazione drenanti - P</b>		Le pavimentazioni drenanti sono sistemi ibridi che combinano funzione strutturale (carrabilità o pedonabilità) con funzione ecologica (infiltrazione, traspirazione, verde urbano). Si compongono di strutture modulari portanti che permettono lo sviluppo del manto erboso o di altre coperture vegetali tra gli elementi e garantiscono permeabilità superficiale e protezione del suolo.	<b>PP</b> Pavimentazione erbosa armata con grigliato in calcestruzzo/plastica + substrato 20 < s < 35 (non carrabile)	<b>MEDIO</b>

**NOTA:** I valori dei coefficienti di deflusso sono medi e assolutamente indicativi. Le prestazioni di questi sistemi variano in funzione del design (geometria, materiali, area di implementazione), delle interconnessioni con il contesto urbano circostante (connesse o disconnesse dal punto di vista idraulico-idrologico), delle caratteristiche delle precipitazioni (cumulata, durata, intensità), del contenuto d'acqua presente nel suolo al momento dell'evento di pioggia, nonché dello stato di manutenzione e dell'età dell'infrastruttura.

Classe	Intervallo indicativo di $\psi$
Basso	0.10 – 0.25
Medio	0.25 – 0.40
Medio-alto	0.40 – 0.60
Alto	> 0.6 (val. tipici 0.7)