



# COMUNE DI POMIGLIANO D'ARCO

Provincia di Napoli

AREA TECNICA - S.U.U.E.

## AGGIORNAMENTO ED ADEGUAMENTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

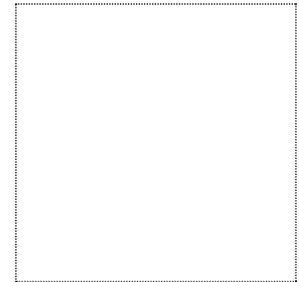
# REGOLAMENTO EDILIZIO

DATA: Gennaio 2007

### CONSULENZA

prof. arch. Pier Luigi Cervellati

avv. Enrico Soprano



(timbro)

### RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

arch. Stefano Sasso

### L'ASSESSORE ALLE POLITICHE DI PIANIFICAZIONE URBANA

arch. Francesca De Falco

### IL SINDACO

dott. Antonio Della Ratta

Adottato con delibera di C.C. N° 77 del 25/07/2006.

Depositato in visione dal 23/09/06 al 23/10/06

Approvato con delibera di C.C. N°142 del 27/12/06



## **INDICE:**

### **REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE**

#### **PARTE PRIMA DISPOSIZIONI GENERALI**

##### **TITOLO I**

###### **NORME PRELIMINARI**

Art. 1 Oggetto del Regolamento Edilizio	pag.	1
Art. 2 Contenuto del Regolamento Edilizio	pag.	2

##### **TITOLO II**

###### **INSERIMENTO AMBIENTALE E REQUISITI DELLE COSTRUZIONI**

Art. 3 Salubrità del terreno e della costruzione	pag.	5
Art. 4 Salvaguardia e formazione del verde	pag.	5
Art. 5 Requisiti delle costruzioni	pag.	6
Art. 6 Qualità dell'architettura	pag.	8
Art. 7 Inserimento ambientale delle costruzioni	pag.	8
Art. 8 Decoro e manutenzione delle costruzioni e delle aree private	pag.	9
Art. 9 Interventi urgenti	pag.	10
Art. 10 Decoro degli spazi pubblici e di uso pubblico e loro occupazione	pag.	10

##### **TITOLO III**

###### **TIPI D'INTERVENTO**

Art. 11 Definizione degli interventi	pag.	12
Art. 12 Manutenzione ordinaria	pag.	12
Art. 13 Manutenzione straordinaria	pag.	12
Art. 14 Conservazione, restauro e risanamento conservativo	pag.	13
14.1 Restauro e risanamento conservativo	pag.	13
14.2 Restauro scientifico	pag.	13
14.3 Ripristino tipologico	pag.	14
Art. 15 Interventi di ristrutturazione edilizia	pag.	14
15.1 Sopraelevazione integrata	pag.	15
15.2 Riqualificazione	pag.	15
15.3 Allineamento dei fronti	pag.	17
15.4 Riconfigurazione delle facciate	pag.	17
15.5 Ampliamenti di edifici esistenti	pag.	18
15.6 Trasformazione ed utilizzo di manufatti condonati	pag.	18
15.7 Sostituzione edilizia	pag.	18
15.8 Demolizioni	pag.	18
15.9 Demolizione e ricostruzione	pag.	18
15.10 Interventi di nuova edificazione	pag.	18
15.10.1 Nuova costruzione	pag.	19
15.10.2 Nuovo impianto	pag.	19
15.11 Frazionamenti e fusioni di unità immobiliari	pag.	20
Art. 16 Interventi di ristrutturazione urbanistica	pag.	20
Art. 17 Recupero e risanamento delle aree libere	pag.	20
Art. 18 Ammissibilità di alcune categorie d'intervento	pag.	20
Art. 19 Esemplificazione delle tipologie d'intervento	pag.	20
Art. 20 Interventi ammissibili in attesa della formazione di Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.)	pag.	20
Art. 21 Significativi movimenti di terra	pag.	21

##### **TITOLO IV**

###### **COMMISSIONE EDILIZIA**

Art. 22 Attribuzione della Commissione Edilizia	pag.	21
Art. 23 Composizione e durata	pag.	21
Art. 24 Regolamentazione interna della Commissione Edilizia	pag.	22

## **TITOLO V**

### SPORTELLINO UNICO URBANISTICO EDILIZIO (SUUE)

Art. 25 Sportello Unico Urbanistico Edilizio (SUUE)	pag.	23
Art. 26 Competenze del SUUE	pag.	24

## **PARTE SECONDA**

### **NORME PROCEDURALI PRIMA DELL'INIZIO DEI LAVORI**

#### **TITOLO I**

##### ATTIVITA' DI EDILIZIA LIBERA

Art. 27 Attività edilizia libera	pag.	25
Art. 28 Opere pubbliche e opere conseguenti ad accordi di programma	pag.	25

#### **TITOLO II**

##### PARERI PREVENTIVI FACOLTATIVI ED OBBLIGATORI

Art. 29 Valutazione preventiva	pag.	26
Art. 30 Esame preventivo dei progetti di insediamenti produttivi e di servizio aventi significativo impatto ambientale	pag.	27
Art. 31 Altri pareri, autorizzazioni, nulla osta e assenti obbligatori	pag.	28

#### **TITOLO III**

##### TITOLI ABILITATIVI

Art. 32 Titoli abilitativi	pag.	28
Art. 33 Soggetti aventi titolo	pag.	28

#### **TITOLO IV**

##### AUTORIZZAZIONE AI SENSI DEL D.LGS 259/03

Art. 34 La disciplina dell'Autorizzazione ex D.Lgs 259/03	pag.	30
Art. 35 Allegati all'Autorizzazione ex D.Lgs 259/03	pag.	30
Art. 36 Autorizzazione amministrativa	pag.	32

#### **TITOLO V**

##### DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

Art. 37 Interventi soggetti a Denuncia di Inizio Attività obbligatoria	pag.	34
Art. 38 La Disciplina della Denuncia di Inizio Attività	pag.	35
Art. 39 Volturazione della Denuncia di Inizio Attività	pag.	39
Art. 40 Controllo sugli interventi oggetto di Denuncia di Inizio Attività	pag.	39
Art. 41 Decadenza degli effetti della Denuncia di Inizio Attività	pag.	40
Art. 42 Sanatoria per le opere realizzate in assenza	pag.	40
Art. 43 Vizi della Denuncia di Inizio Attività	pag.	41

#### **TITOLO VI**

##### PERMESSO DI COSTRUIRE

Art. 44 Interventi soggetti a Permesso di Costruire	pag.	41
Art. 45 Domanda e documentazione a corredo	pag.	41
Art. 46 Esame della richiesta del Permesso di Costruire	pag.	47
Art. 47 Rilascio e diniego del Permesso di Costruire	pag.	48
Art. 48 Caratteristiche ed efficacia del Permesso di Costruire	pag.	49
Art. 49 Permesso di Costruire convenzionato	pag.	49
Art. 50 Permesso di Costruire in deroga	pag.	50
Art. 51 Permesso di Costruire in sanatoria	pag.	51
Art. 52 Volturazione del Permesso di Costruire	pag.	51
Art. 53 Procedure per il controllo sulle opere eseguite con Permesso di costruire	pag.	51
Art. 54 Richiesta di accesso e richiesta di riesame	pag.	52

#### **TITOLO VII**

##### PIANI URBANISTICI ATTUATIVI

Art. 55 Gli strumenti urbanistici di attuazione del P.R.G.	pag.	52
Art. 56 Elementi costitutivi del progetto di Piano Urbanistico Attuativo		

di iniziativa pubblica	pag.	53
Art. 57 Procedimento di approvazione dei P.U.A. di iniziativa pubblica	pag.	54
Art. 58 Procedimento di approvazione dei P.U.A. di iniziativa privata per i Comparti Edificatori	pag.	54
Art. 59 Elementi costitutivi del progetto di Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata	pag.	55
Art. 60 Oneri sostitutivi della cessione di aree e della esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria	pag.	60
Art. 61 Opere di urbanizzazione e di allacciamento alle medesime	pag.	60
Art. 62 Penalità per inadempienza da parte del Consorzio del Comparto Edificatorio	pag.	60
Art. 63 Svincolo della cauzione a garanzia dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione	pag.	60

## **PARTE TERZA**

### **NORME PROCEDURALI DURANTE L'ESECUZIONE ED ALLA FINE DEI LAVORI**

#### **TITOLO I**

##### **ESECUZIONE DEI LAVORI**

Art. 64 Comunicazione di inizio dei lavori	pag.	62
Art. 65 Controllo durante l'esecuzione delle opere	pag.	62
Art. 66 Prescrizioni generali	pag.	63
Art. 67 Attrezzature di cantiere	pag.	63
Art. 68 Manufatti temporanei o stagionali	pag.	63
Art. 69 Impalcature e ponteggi	pag.	64
Art. 70 Richiesta e consegna dei punti fissi	pag.	65
Art. 71 Disciplina del cantiere	pag.	65
Art. 72 Occupazione del suolo pubblico e recinzioni provvisorie	pag.	67
Art. 73 Sicurezza del cantiere e requisiti delle strutture provvisorie	pag.	68
Art. 74 Cautele per la salvaguardia di ritrovamenti archeologici	pag.	68
Art. 75 Modifiche progettuali	pag.	68

#### **TITOLO II**

##### **CONCLUSIONE DEI LAVORI**

Art. 76 Comunicazione di fine lavori e documentazione per il rilascio del certificato di agibilità	pag.	70
Art. 77 Rilascio del Certificato di Conformità edilizia	pag.	71
Art. 78 Sospensione dall'uso e dichiarazione di inagibilità	pag.	72

#### **TITOLO III**

##### **CONTROLLI**

Art. 79 Controllo sull'opera eseguita	pag.	73
Art. 80 Procedimenti per il controllo dell'attività urbanistico-edilizia	pag.	73

## **PARTE QUARTA**

### **PRESCRIZIONI EDILIZIE E MODALITA' COSTRUTTIVE - NORME IGIENICHE SPECIALISTICHE**

#### **TITOLO UNICO**

Art. 81 Classificazione dei locali	pag.	75
Art. 82 Classificazione dei locali di abitazione	pag.	76
Art. 83 Caratteristiche dei locali	pag.	76
Art. 84 Parapetti e balconi	pag.	79
Art. 85 Accesso e fruibilità delle costruzioni da parte delle persone diversamente abili	pag.	79
Art. 86 Isolamento dall'umidità	pag.	79
Art. 87 Isolamento termico	pag.	80
Art. 88 Isolamento acustico	pag.	81
Art. 89 Risparmio energetico, sviluppo delle fonti rinnovabili e corretto impiego dell'energia	pag.	81

89.1 Prescrizioni generali	pag.	81
89.2 Linee guida per la progettazione	pag.	81
89.3 Incentivi per gli interventi sperimentali	pag.	82
89.4 Interventi ammessi agli incentivi	pag.	82
89.5 Serre solari	pag.	83
Art. 90 Criteri progettuali e opere di urbanizzazione	pag.	84

## **PARTE QUINTA NORME PARTICOLARI**

### **TITOLO I**

#### **TUTELA DELL'AMBIENTE**

Art. 91 Regolamentazione delle acque reflue	pag.	87
Art. 92 Regolamentazione delle acque superficiali e sotterranee	pag.	88
Art. 93 Riscaldamento e prescrizioni tecniche per il risparmio energetico	pag.	89
Art. 94 Disposizioni per il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche	pag.	89
Art. 95 Disposizioni per il contenimento dell'inquinamento acustico	pag.	91
Art. 96 Norme ed incentivi per interventi di edilizia bioecologica	pag.	91

### **TITOLO II**

#### **SALVAGUARDIA E FORMAZIONE DEL VERDE**

Art. 97 Criteri generali	pag.	93
Art. 98 Interventi su aree a verde pubblico o di uso pubblico	pag.	94
Art. 99 Interventi su aree a verde privato	pag.	94

### **TITOLO III**

#### **QUALITA' FORMALE E COMPOSITIVA DEGLI EDIFICI E DEGLI INSEDIAMENTI**

Art. 100 Criteri generali	pag.	95
Art. 101 Manutenzione, decoro e sicurezza delle costruzioni	pag.	95
Art. 102 Antenne e apparecchiature esterne per il condizionamento	pag.	96
Art. 103 Collettori solari e celle fotovoltaiche	pag.	97
Art. 104 Recinzioni e muri di cinta	pag.	97
Art. 105 Passi carrai, uscita dalle autorimesse ed accessi	pag.	98
Art. 106 Percorsi carrabili, pedonali e i cortili	pag.	99
Art. 107 Distributori di carburante	pag.	99
Art. 108 Mostre e depositi all'aperto	pag.	100
Art. 109 Requisiti essenziali delle pavimentazioni sul suolo	pag.	100
Art. 110 Pavimentazioni stradali	pag.	100
Art. 111 Marciapiedi	pag.	101
Art. 112 Sagrati e aree speciali	pag.	101
Art. 113 Piste ciclabili e aree di servizio	pag.	101
Art. 114 Esecuzione di impianti a rete nel sottosuolo	pag.	102
Art. 115 Eliminazione delle barriere architettoniche	pag.	102
Art. 116 Paracarri, fittoni, dissuasori di traffico	pag.	103
Art. 117 Pubblica illuminazione – criteri generali	pag.	103

## **PARTE SESTA**

### **REQUISITI TECNICI DELLE OPERE EDILIZIE**

#### **TITOLO UNICO**

##### **DEFINIZIONI E CONTENUTI**

Art. 118 Requisiti cogenti e volontari	pag.	104
Art. 119 Contenuti dei requisiti cogenti	pag.	106
Art. 120 Contenuti dei requisiti volontari	pag.	107
Art. 121 Limiti di applicazione dei requisiti	pag.	107
Art. 122 Applicazione dei requisiti nelle nuove costruzioni e negli interventi di recupero	pag.	108
Art. 123 Requisiti definiti da Norme di settore	pag.	109

**PARTE SETTIMA**  
**DISPOSIZIONI FINALI**

**TITOLO UNICO**

**SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE**

Art. 124 Tolleranze	pag.	111
Art. 125 Sanzioni	pag.	111
Art. 126 Poteri eccezionali	pag.	111
Art. 127 Entrata in vigore	pag.	112
Art. 128 Modelli di riferimento	pag.	112
Art. 129 Entrata in vigore di nuove norme	pag.	112

**ALLEGATO "A"**

**LINEE GUIDA E RACCOMANDAZIONI PROGETTUALI PER L'USO EFFICIENTE DELL'ENERGIA E PER LA VALORIZZAZIONE DELLE FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI E ASSIMILATE NEGLI EDIFICI NELLE AREE DI TRASFORMAZIONE E SVILUPPO URBANO (COMPARTI EDIFICATORI), NELLE NUOVE EDIFICAZIONI (LOTTI INTERCLUSI) E NELLE RIQUALIFICAZIONI DELL'ESISTENTE.**

Art. 1 Obiettivi della progettazione "energeticamente ed ambientalmente sostenibili"	pag.	1
Art. 2 Interventi sul tessuto urbano	pag.	1
Art. 3 Diminuire l'effetto "isola di calore": interventi sull'albedo e uso del verde	pag.	2
Art. 4 Intervento sugli edifici	pag.	4
4.1 Classificazione degli edifici	pag.	4
4.2 Valorizzazione delle fonti energetiche rinnovabili nelle diverse tipologie edilizie	pag.	5
4.3 Interventi sugli involucri	pag.	6
4.4 Interventi sugli impianti per il raffrescamento/riscaldamento ambientale	pag.	8
4.5 Illuminazione	pag.	10
4.6 Interventi sulle apparecchiature elettriche	pag.	11
4.7 Interventi sul ciclo delle acque	pag.	11
Art. 5 Certificazione edilizia	pag.	12

**APPENDICE ALL'ALLEGATO "A"**

**RELAZIONE TECNICA PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI CORRETTI RIGUARDO ALL'ENERGIA ED ALL'AMBIENTE**

A) I fattori ambientali	pag.	1
B) I fattori tipologici	pag.	1
C) I fattori tecnico costruttivi	pag.	2

**ALLEGATO "B"**

**DISPOSIZIONI APPLICATIVE IN MATERIA DI ABBATTIMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE IN EDIFICI SEDI DI ATTIVITA' RICETTIVE E DI PUBBLICI ESERCIZI**

Art. 1 Attività ricettive	pag.	1
1.1 Definizioni	pag.	1
1.1.1 Strutture alberghiere		
1.1.2 Strutture extra-alberghiere		
1.1.2.1 Ostelli per la gioventù		
1.1.2.2 Affittacamere		
1.1.2.3 Agriturismo		
1.1.2.4 Residence		
1.2 Requisiti per il superamento delle barriere architettoniche	pag.	1
1.2.1 Strutture alberghiere		
1.2.2 Strutture extra-alberghiere		

1.2.2.1 Ostelli per la gioventù	
1.2.2.2 Affittacamere	
1.2.2.3 Agriturismo	
1.2.2.4 Residence	
Art. 2 Pubblici esercizi	pag. 3
2.1 Definizioni	pag. 3
2.1.1 Ristorazione di tipo "A"	
2.1.2 Somministrazione di tipo "B"	
2.1.3 Esercizio di tipo "C"	
2.2 Requisiti per il superamento delle barriere architettoniche	pag. 4
2.2.1 Ristorazione di tipo "A"	
2.2.2 Somministrazione di tipo "B"	
2.2.3 Esercizio di tipo "C"	

<b>ALLEGATO "C"</b> <b>DISPOSIZIONI APPLICATIVE IN MATERIA DI VERDE PUBBLICO E PRIVATO</b>
---

Art. 1 Contenuti	pag. 1
Art. 2 Lo spazio agricolo e naturale	pag. 2
Art. 3 La carta dell'uso del suolo	pag. 2
Art. 4 Il territorio di Pomigliano d'Arco: un elemento strategico di comunicazione Tra la Piana vesuviana ed il Parco Nazionale del Vesuvio	pag. 3
Art. 5 L'ipotesi progettuale	pag. 4
Art. 6 Il parco agricolo	pag. 4
Art. 7 L'interfaccia tra spazio rurale e città	pag. 6
Art. 8 Il sistema del verde e delle attrezzature per attività ricreative all'aperto	pag. 7
Art. 9 Le aree risorsa per la riqualificazione ambientale e territoriale	pag. 7
Art. 10 Aree boscate	pag. 8
Art. 11 Le aree di pertinenza delle infrastrutture viarie	pag. 9
Art. 12 Gli impianti a verde a carattere lineare	pag. 9
Art. 13 Barriere vegetali con funzione schermante	pag. 9
Art. 14 Barriere con funzione paesaggistica	pag. 10
Art. 15 Aree risorsa per la riqualificazione urbana	pag. 10
Art. 16 L'agricoltura	pag. 11
Art. 17 Interventi per la razionalizzazione agronomica delle produzioni agricole	pag. 12
Art. 18 Sviluppo ed introduzione di sistemi di coltivazione integrata e biologica	pag. 12
Art. 19 Strumenti per la promozione e la commercializzazione dei prodotti tipici	pag. 14
Art. 20 Tutela e ripristino degli elementi di naturalità	pag. 15
Art. 21 Il sistema dei percorsi per la fruibilità del parco agricolo	pag. 15
Art. 22 Il verde in ambito urbano	pag. 16

<b>ALLEGATO "D"</b> <b>DEFINIZIONI, PRESCRIZIONI, INDICI E PARAMETRI EDILIZI.</b>
--

Art. 1 Definizioni di organismo edilizio	pag. 1
Art. 2 Definizioni e prescrizioni, indici e parametri edilizi	pag. 3
2.1) Processo d'intervento	pag. 3
2.2) Superficie territoriale	pag. 3
2.3) Superficie fondiaria	pag. 3
2.4) Superficie per le opere di urbanizzazione primaria	pag. 3
2.5) Superficie per le opere di urbanizzazione secondaria	pag. 3
2.6) Superficie minima d'intervento	pag. 4
2.7) Superficie permeabile	pag. 4
2.8) Rapporto massimo di copertura	pag. 4
2.9) Indice di fabbricabilità territoriale	pag. 4
2.10) Indice di fabbricabilità fondiaria	pag. 4
2.11) Indice di utilizzazione territoriale	pag. 5

2.12) Indice di utilizzazione fondiaria	pag.	5
2.13) Lotto d'intervento	pag.	5
2.14) Superficie utile lorda	pag.	5
2.15) Perimetri dei comparti urbanistici di intervento	pag.	6
2.16) Superficie utile abitabile	pag.	6
2.17) Superficie non residenziale	pag.	6
2.18) Superficie utile	pag.	7
2.19) Superficie accessoria lorda	pag.	7
2.20) Superficie accessoria	pag.	7
2.21) Superficie complessiva	pag.	8
2.22) Superficie totale	pag.	8
2.23) Superficie coperta	pag.	8
2.24) Superficie di vendita	pag.	8
2.25) Superficie agricola utilizzata	pag.	9
2.26) Altezza utile dei locali	pag.	9
2.27) Altezza di piano	pag.	9
2.28) Altezza dei fronti di un edificio	pag.	9
2.29) Altezza massima dell'edificio	pag.	9
2.30) Quota zero	pag.	10
2.31) Definizioni di volumi	pag.	10
2.31.1) Volume utile	pag.	10
2.31.2) Volume lordo	pag.	10
2.31.3) Volume urbanistico	pag.	11
2.31.4) Volume totale	pag.	11
2.31.5) Volume tecnico	pag.	11
2.31.6) Volume esistente	pag.	11
2.32) Sagoma	pag.	11
2.33) Pertinenze	pag.	12
2.34) Distanze	pag.	13
2.34.1) Distanze dai confini di proprietà	pag.	13
2.34.2) Minima distanza dai confini	pag.	13
2.34.3) Modalità di misurazione della distanza dai confini	pag.	13
2.34.4) Costruzioni in aderenza al confine	pag.	13
2.34.5) Distanze tra i fabbricati	pag.	14
2.34.6) Minima distanza tra edifici	pag.	14
2.34.7) Modalità di misurazione della distanza tra edifici	pag.	14
2.34.8) Distanza dei fabbricati dalle strade	pag.	14
2.34.9) Distanze delle recinzioni dalle strade	pag.	15
2.34.10) Deroga alle distanze prescritte	pag.	15
2.35) Edifici crollati o resi inagibili da eventi calamitosi	pag.	16
2.36) Piani interni	pag.	16
2.37) Abitazione, stanza, vano	pag.	17
2.38) Locali nei piani seminterrati	pag.	17
2.39) Taverne	pag.	18
2.40) Soppalco	pag.	18
2.41) Sottotetti	pag.	19
2.42) Superfetazioni	pag.	19
2.43) Terrazze a tasca (creazione di)	pag.	19
2.44) Loggia aperta	pag.	20
2.45) Terrazza coperta	pag.	20
2.46) Autorimessa	pag.	20
2.47) Ascensori, montacarichi e piattaforme elevatrici	pag.	20
2.48) Scale	pag.	21
2.49) Fosse settiche tipo Imhoff	pag.	22
2.50) Fosse biologiche	pag.	22
2.51) Fitodepurazione	pag.	24
2.52) Locali per caldaia e cabine elettriche	pag.	24
2.53) Rifiuti urbani	pag.	25

2.54) Camini e condotti	pag.	25
2.55) Parti che non costituiscono superficie e volume	pag.	25
2.56) Cortili	pag.	26
2.57) Gazebo	pag.	27
2.58) Pergolato	pag.	27
2.59) Tettoie	pag.	28
2.60) Pensilina	pag.	28
2.61) Chioschi	pag.	29
2.62) Porticato	pag.	30
2.63) Vasche e piscine	pag.	30
2.63.1) Vasca	pag.	30
2.63.2) Piscina	pag.	30
2.63.3) Piscine stagionali	pag.	30
2.64) Arredi da giardino	pag.	31
2.65) Serra stabile	pag.	31
2.66) Serra stagionale	pag.	31
2.67) Tolleranze di costruzione	pag.	31
2.68) Monetizzazione degli standard urbanistici	pag.	32
Art. 3 Cambio di destinazione d'uso degli immobili	pag.	32
Art. 4 Cambio di destinazione d'uso degli immobili: eccezioni	pag.	35

## **PARTE PRIMA DISPOSIZIONI GENERALI**

### **TITOLO I NORME PRELIMINARI**

#### **Art. 1: OGGETTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO**

- 1.** Il regolamento edilizio comunale ha per oggetto l'insieme delle norme da osservare in tutte le attività edilizie comportanti trasformazioni del territorio del Comune, intese come azioni dell'uomo volte a modificare, a tutelare o a riqualificare sia l'ambiente fisico costituito sia quello naturale da salvaguardare, nonché qualsiasi attività di trasformazione edilizia e di attuazione degli strumenti urbanistici di esecuzione, nonché quelle parti del processo di intervento che hanno influenza sulle procedure e sulla qualità del prodotto finale.
- 2.** Il regolamento edilizio è redatto in conformità delle prescrizioni dell'articolo 4 del T.U. delle "Disposizioni legislative regolamentari in materia edilizia" vigenti con particolare riguardo al rispetto delle normative tecnico-estetiche, igienico-sanitarie, di sicurezza e vivibilità degli immobili e delle pertinenze degli stessi, nonché, ai fini dei contenuti, delle previsioni della Legge urbanistica della Regione Campania n°16/2004 e nel rispetto di tutte le norme, nazionali e regionali, inerenti le attività edilizie, la sicurezza delle costruzioni e dell'abitato, l'igiene urbana e del territorio, l'antiquamento, la salvaguardia dell'ambiente edificato e di quello naturalistico, la tutela delle risorse essenziali del territorio comunale.
- 3.** Il regolamento edilizio è ispirato:
  - a) a criteri di snellezza delle procedure autorizzative;
  - b) al principio della responsabilità delle figure tecniche dei professionisti incaricati della progettazione, direzione e collaudo dei lavori, autocertificazioni di conformità e adempimenti per l'agibilità degli edifici, in quanto considerati soggetti operanti in funzione del pubblico interesse;
  - c) alla chiarezza e tempestività della fase istruttoria e di quella delle determinazioni della pubblica amministrazione, nell'intento di conseguire la migliore qualità dei progetti e dei prodotti edilizi nel quadro di una permanente ricerca della riqualificazione urbana e della tutela ambientale.
- 4.** Il Regolamento Edilizio disciplina:
  - a) i procedimenti amministrativi riguardanti gli atti preordinati e conseguenti alle attività edilizie, secondo i principi dell'interesse generale, della trasparenza e dell'efficienza della pubblica amministrazione, da osservarsi da parte del Comune e dei soggetti pubblici e privati interessati;
  - b) la previsione, la composizione, la costituzione, il funzionamento e i compiti della commissione edilizia comunale, nonché l'individuazione dei casi in cui il relativo parere è obbligatorio, ovvero facoltativo o non dovuto in quanto sostituito da quello dell'Ufficio, in sede istruttoria;

- c) le modalità di compilazione dei progetti edilizi, in relazione alla completezza degli elaborati grafici e descrittivi indispensabili, nonché le modalità di presentazione delle istanze, della documentazione tecnica allo sportello unico urbanistico ed edilizio, costituito presso il Comune;
  - d) le caratteristiche di qualità costruttive dei fabbricati, il loro decoro edilizio ed architettonico, nonché il loro corretto inserimento nell'ambiente urbano;
  - e) i requisiti igienico-sanitari e di accessibilità, indispensabili per la legittima fruibilità delle costruzioni, nonché le misure antinquinamento ambientale da osservare per la salvaguardia del suolo, sottosuolo e dell'atmosfera;
  - f) i requisiti di sicurezza costruttiva e impiantistica delle costruzioni, il libretto degli edifici, le garanzie di sicurezza da assicurare nelle fasi esecutive delle opere, la cautela da osservare a garanzia della privata e pubblica incolumità in fase esecutiva e di utilizzazione dei manufatti in generale;
  - g) le modalità costruttive, manutentive e d'uso di: recinzioni, spazi interposti tra edifici e spazi pubblici, parchi e giardini, numeri civici, strade e aree pubbliche e di uso pubblico, alberature stradali, arredo urbano, monumenti e aree storiche, decoro delle facciate e quant'altro costituente ambiente urbano e naturale del territorio comunale;
  - h) il necessario raccordo tra le norme costruttive-edilizie del presente regolamento edilizio e quelle costruttive-urbanistiche degli strumenti urbanistici, generali e attuativi, del Comune;
  - i) il Regolamento Edilizio, inoltre, individua e definisce i sistemi di verifica e di controllo del rispetto del giusto procedimento e delle regole comportamentali, anche attraverso l'applicazione di misure sanzionatorie.
- 5.** Negli interventi sull'edilizia esistente si dovrà procedere all'adeguamento alle normative vigenti limitatamente ai vani e ai componenti edilizi oggetto di intervento, sempreché ciò non sia impedito da vincoli urbanistici, monumentali o paesaggistici.  
In caso di cambio di destinazione d'uso l'adeguamento dovrà essere totale per i vani interessati all'intervento.
- 6.** Non è ammesso procedere ad interventi di ristrutturazione totale di edifici, mediante somma di interventi separati con diversa procedura abilitativa al fine di scorporare parte degli interventi dall'onerosità degli stessi; tale divieto permane in presenza di lassi temporali non superiore ad un anno tra i diversi interventi.
- 7.** L'Amministrazione Comunale può procedere, nei casi sopraindicati a sospendere i lavori ed a prescrivere la richiesta di un regolare permesso o D.I.A. da inoltrare.

## **Art. 2: CONTENUTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO**

- 1.** Il regolamento edilizio integra le norme del codice civile e contiene disposizioni congruenti con quelle delle norme tecniche attuative degli strumenti urbanistici vigenti del Comune; rispetto a queste ultime, ove la disciplina edilizia non risulti coincidente, prevale quella del presente Regolamento Edilizio.
- 2.** Il presente Regolamento contiene:

- a) disposizioni di carattere obbligatorio desunte da norme di livello nazionale o regionale esplicitamente prevalenti su quelle di livello comunale nonché riferimenti e rimandi a dette norme prevalenti;
  - b) disposizioni desunte da norme di livello nazionale o regionale che non prevalgono direttamente sulle norme locali;
  - c) riferimenti e rimandi a norme di livello nazionale o regionale che prevalgono direttamente sulle norme locali;
  - d) disposizioni obbligatorie di natura ed interesse eminentemente locali, legate alle problematiche urbanistiche ed edilizie proprie del territorio pomiglianese ed alla loro ordinata organizzazione e gestione;
  - e) linee guida finalizzate ad orientare la progettazione o l'esecuzione di determinate attività edilizie;
  - f) allegati relativi a specifici aspetti regolamentari, metodologici ed interpretativi della vigente disciplina edilizia ed urbanistica.
- 3.** Le disposizioni, o i riferimenti e rimandi, di cui alla lettera "a" sono riportate al solo fine della miglior completezza e comprensione del Regolamento, essendo tali norme obbligatorie ed operanti a prescindere del loro recepimento nella norma locale: esse possono essere modificate solo da atti di livello pari o superiore al provvedimento che le ha istituite; in tal caso la nuova norma deve intendersi introdotta nel presente Regolamento a farne parte integrante in sostituzione di quella modificata, anche in assenza di esplicito atto di recepimento da parte del Comune; parimenti devono intendersi introdotte nel presente Regolamento a farne parte integrante le ulteriori disposizioni esplicitamente prevalenti sulle norme locali che venissero emanate dopo la sua approvazione.
- 4.** Nel caso in cui vengano modificate o sostituite le norme di livello nazionale e regionale richiamate, anche in assenza di esplicito atto di rettifica da parte del Comune, i riferimenti ed i rimandi contenuti nel presente Regolamento si intendono riferiti alla norma modificata o sostitutiva.
- 5.** Le norme di cui alla lettera "b" sono desunte da disposizioni nazionali e regionali che, non prevalendo sulle norme locali, non potrebbero altrimenti trovare applicazione sul territorio comunale: dette norme sono da considerarsi a tutti gli effetti norme locali che non conservano alcun legame con le disposizioni nazionali o regionali da cui sono desunte; l'eventuale modifica od integrazione di queste ultime non ha pertanto alcun effetto sulle norme del presente Regolamento fino al momento in cui il medesimo non sia modificato od integrato al fine di recepirle esplicitamente.
- 6.** I riferimenti ed i rimandi di cui alla lettera "c" sono riportati al fine di regolamentare specifiche materie mediante altre ed autonome fonti normative di livello nazionale e regionale che altrimenti non troverebbero applicazione sul territorio comunale: nel caso in cui vengano modificate o sostituite le norme di livello nazionale e regionale richiamate, i riferimenti ed i rimandi contenuti nel presente Regolamento, anche in assenza di esplicito atto di recepimento, si intendono riferiti alla norma modificata o sostitutiva.

7. Le norme di cui alla lettera "d" sono proprie del presente Regolamento e non hanno alcuna dipendenza, diretta o indiretta, da altre fonti normative: dette norme rimangono in vigore fino a quando non siano modificate con deliberazione del Consiglio Comunale o superate da norme di livello superiore esplicitamente prevalenti.
8. Ogni parte del presente Regolamento che non sia esplicitamente riconducibile ai casi di cui alle lettere "a", "b", "c" ed "e" deve intendersi ricondotto al caso di cui alla lettera "d".
9. Le linee guida di cui alla lettera "e" sono proprie del presente Regolamento e non hanno alcuna dipendenza, diretta od indiretta, da altre fonti normative: dette linee hanno valore semplicemente indicativo ed assumono valore prescrittivi solo nei casi in cui ciò sia espressamente disposto dal presente Regolamento; esse rimangono in vigore fino a quando non siano modificate con deliberazione del Consiglio Comunale o superate da norme di livello superiore esplicitamente prevalenti.
10. Gli allegati e le appendici, relativi a specifici aspetti regolamentari, metodologici ed interpretativi della vigente disciplina edilizia ed urbanistica sono contraddistinti con le lettere:
  - "A" - "Linee guida e raccomandazioni progettuali per l'uso efficiente dell'energia e per la valorizzazione delle fonti energetiche rinnovabili e assimilate negli edifici compresi nelle aree di trasformazione e sviluppo urbano (comparti edificatori), nelle nuove edificazioni (lotti interclusi) e nelle riqualificazioni dell'edilizia esistente";
  - Appendice all'Allegato "A" - "Relazione tecnica per la presentazione dei progetti corretti riguardo all'energia ed all'ambiente";
  - "B" - "Disposizioni applicative in materia di abbattimento barriere architettoniche in edifici sedi di attività ricettive e di pubblici esercizi";
  - "C" - "Disposizioni applicative in materia di verde pubblico e privato";
  - "D" - "Definizioni e prescrizioni, indici e parametri edilizi".

## **TITOLO II**

### **INSERIMENTO AMBIENTALE E REQUISITI DELLE COSTRUZIONI**

#### **Art. 3: SALUBRITÀ DEL TERRENO E DELLA COSTRUZIONE**

- 1.** E' vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano stati utilizzati come deposito di materiali insalubri (immondizie, letame, residui organici, ecc.) se non dopo aver risanato il sottosuolo corrispondente.
- 2.** Il giudizio concernente l'opera di risanamento è dato dall'Organo competente in materia igienico-sanitaria, previa acquisizione della documentazione e dei pareri tecnici ritenuti necessari, i cui oneri sono a carico del richiedente.
- 3.** Se il terreno da edificare è umido e/o soggetto alle infiltrazioni di acque sotterranee o superficiali, deve essere operato un sufficiente drenaggio e debbono essere adottati gli accorgimenti atti ad impedire che l'umidità si trasmetta dalle fondazioni alle murature e/o alle strutture sovrastanti.
- 4.** In ogni caso devono essere adottate soluzioni costruttive tali da impedire la risalita dell'acqua per capillarità e le parti murarie dei locali sotterranei o seminterrati devono essere protette mediante la posa di manti impermeabili o la realizzazione di intercapedini.
- 5.** I pavimenti non devono appoggiare direttamente sul terreno e l'edificio deve essere isolato dal suolo mediante vespaio di altezza non inferiore a 0,30 m, ventilato tramite condotti sfocianti in bocchette di aerazione.
- 6.** Il pavimento del piano terreno non deve essere, di norma, situato ad una quota superiore di almeno 0,03 m. dal punto più alto del terreno sistemato, nel raggio di 3,00 m. dalla soglia di accesso.
- 7.** Possono essere ammesse, su conforme parere del Responsabile dello Sportello Unico Urbanistico Edilizio, ovvero su asseverazione del progettista, soluzioni tecniche diverse da quelle disciplinate nei commi del presente articolo, atte a conseguire i medesimi risultati circa la protezione dall'umidità e dalle infiltrazioni di acqua, soprattutto nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente.
- 8.** Il solaio dei locali, abitabili e non, deve sempre essere posto ad un livello superiore a quello della falda freatica o a quello di massima piena del sistema fognario di scarico.
- 9.** E' vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che emettono sorgenti radioattive nocive alla salute.
- 10.** E' vietato utilizzare materiali che emettono radiazioni in quantità nocive alla salute.

#### **Art. 4: SALVAGUARDIA E FORMAZIONE DEL VERDE**

- 1.** La conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, sia sulla proprietà pubblica sia su quella privata, sono riconosciute quali fattori di qualificazione ambientale: ad essa fanno riferimento le norme ed i requisiti fissati nel PRG; in ogni caso sulle aree di pertinenza degli edifici l'area libera da costruzioni deve opportunamente essere mantenuta a verde senza costruzioni sotterranee e con piantumazione di almeno un albero di alto fusto ogni 100 mq o un arbusto ogni 75 mq nelle specie previste dalle specifiche norme per il Verde, di cui all'allegato "C" al presente Regolamento Edilizio.

2. L'Autorità comunale, con ordinanza o con esplicita condizione apposta agli atti di assenso relativi a procedimenti edilizi, può imporre la piantumazione di alberi, arbusti, siepi o la creazione di superfici arboree su aree di proprietà privata fronteggianti spazi pubblici, con eventuali specificazioni qualitative e quantitative derivanti dall'applicazione delle norme del PRG e delle norme per il Verde allegate.
3. La vegetazione può oltrepassare il limite fra la proprietà ed il sedime stradale solo quando l'aggetto dei rami sia a quota superiore a 5,00 m rispetto al medesimo.
4. E' fatto obbligo ai proprietari di alberi, o di altra vegetazione adiacente alla via pubblica, di effettuare i tagli necessari affinché non sia intralciata la viabilità veicolare e pedonale, o compromessa la leggibilità della segnaletica, la visione di eventuali specchi riflettenti e la visibilità della carreggiata.
5. Qualora, per qualsiasi causa, cadano sul piano stradale alberi, arbusti o ramaglie afferenti a terreni privati il proprietario di essi è tenuto a rimuoverli nel più breve tempo possibile a sue spese, ferma restando la responsabilità degli eventuali danni arrecati.
6. L'Autorità comunale, può imporre, con ordinanza, il taglio di alberi ed arbusti che costituiscano potenziali situazioni di pericolo per l'integrità delle reti impiantistiche o che rappresentino insuperabile ostacolo per la loro realizzazione.

#### **Art. 5: REQUISITI DELLE COSTRUZIONI**

1. Chiunque diriga ed esegua lavori di realizzazione di manufatti edilizi, di costruzione di nuovi fabbricati, di ristrutturazione, restauro e manutenzione di fabbricati esistenti, di installazione o modifica di impianti tecnologici a servizio dei fabbricati, di installazione o modifica di impianti destinati ad attività produttive all'interno dei fabbricati od in aree ad essi pertinenti, deve provvedere, sotto personale responsabilità assunta nell'ambito della relazione tecnica, che le opere siano compiute a regola d'arte e rispondano alle norme di sicurezza e di igiene prescritte dalle leggi, dai regolamenti e dalle direttive in vigore.
2. La relazione tecnica di cui al precedente comma deve essere organizzata con riferimento alle prestazioni degli interventi edilizi, da documentare con attestati di regolare esecuzione redatti dai tecnici abilitati e certificazioni di congruenza alle normative vigenti riferite alle esigenze di:
  - a) resistenza meccanica e stabilità;
  - b) sicurezza in caso di incendio;
  - c) igiene dell'ambiente;
  - d) sicurezza nell'impiego e prevenzione del rischio di infortuni;
  - e) accessibilità e fruibilità;
  - f) protezione contro il rumore;
  - g) risparmio energetico.
3. Per quanto concerne i requisiti di cui al comma 2, lett. d) il certificato di regolare esecuzione degli impianti a gas di nuova realizzazione o ristrutturati deve attestare, oltre al rispetto delle normative di settore, anche la dotazione di rilevatore di fughe di gas posto nei luoghi in cui è previsto l'uso di fiamme libere e di elettrovalvola a scatto automatico nel caso di saturazione, posta esternamente all'unità abitativa.

4. Per quanto concerne i requisiti di cui al comma 2, lett. e) la normativa di settore è integrata dalla prescrizione che, ove si attuino interventi eccedenti la manutenzione ordinaria in unità immobiliari costituenti locali pubblici o aperti al pubblico, l'intera unità immobiliare dovrà essere adeguata alle norme tecniche di riferimento per la nuova edificazione della relativa tipologia: detto adeguamento non è obbligatorio per interventi in edifici vincolati da norme di legge o dagli strumenti urbanistici particolareggiati e attuativi come beni culturali o architettonici o siti nel centro storico, laddove la accessibilità al locale sia garantita da un sistema di chiamata che attiva un servizio di assistenza adeguato.
5. Per quanto riguarda i requisiti di cui al comma 2, lett. g) la schedatura, ed in particolare l'allegato energetico ambientale, definisce le prestazioni attese e le caratteristiche tecniche degli interventi di contenimento energetico, anche ulteriori a quanto richiesto normativamente: a tali prestazioni può fare riferimento l'Amministrazione in caso di assegnazione di incentivi o di compensazioni condizionate rivolti a promuovere il risparmio energetico e la qualificazione ambientale ricadenti nelle zone omogenee identificate dalle N.T.A. del vigente PRG. Il Comune di Pomigliano d'Arco attraverso gli uffici all'uopo preposti, redigerà una scheda apposita che tenga conto delle tecniche costruttive e impiantistiche in uso nel proprio territorio, delle sue caratteristiche climatiche, nonché delle disposizioni contenute nel presente regolamento edilizio e dell'Allegato A. Tale scheda dovrà contenere sicuramente le informazioni di seguito indicate, anche se potranno essere inserite anche ulteriori informazioni che l'ufficio competente riterrà utile al fine della qualificazione energetica dell'edificio:
- A - ubicazione;
  - B - anno di costruzione/ristrutturazione;
  - C - soggetto che presenta la documentazione;
  - D - tecnico progettista;
  - E - stralcio planovolumetrico orientato;
  - F - destinazione d'uso;
  - G - volume lordo riscaldato;
  - H - superficie per singole unità abitative;
  - I - numero di piani;
  - L - tipologia costruttiva (ad es. c.a. o muratura);
  - M - caratteristiche termiche dell'involucro:
    - 1 - strutture opache verticali (stratigrafia completa, conduttanza termica, caratteristiche della finitura superficiale esterna)
    - 2 - strutture su locali non riscaldati (stratigrafia completa, conduttanza termica, caratteristiche della finitura superficiale esterna)
    - 3 - coperture piane e/o a falda (stratigrafia completa, conduttanza termica, caratteristiche della finitura superficiale esterna)
    - 4 - strutture di interazione con il piano di posa (stratigrafia completa, conduttanza termica, caratteristiche della finitura superficiale esterna)

5 - strutture trasparenti (stratigrafia completa, conduttanza termica, caratteristiche di emissione trasmissione e assorbimento, eventuale presenza di ombreggiamenti o oscuramenti, tipologia del telaio);

N - caratteristiche impianto di climatizzazione:

1 - impianto di riscaldamento (generatore, fluido termovettore, terminali, regolazione);

2 - impianto di raffrescamento se installato (tipo, fluido termovettore, terminali, regolazione)

3 - sistema di ventilazione meccanica controllato se installato (portata, recuperatore aria);

O - Impianto per la produzione di acqua calda per usi sanitari (caratteristiche);

P - Numero e tipologia dei corpi illuminanti;

Q - Relazione qualitativa e quantitativa sui sistemi di sfruttamento delle fonti rinnovabili;

6. Se per il soddisfacimento dei requisiti indicati nei comma precedenti, le vigenti norme impongono di procedere a deposito di atti, approvazione di progetti, collaudi, controlli finali o altro, presso istituzioni pubbliche diverse dal Comune, il professionista incaricato ai fini della conformità ai suddetti requisiti deve comunicare all'Autorità comunale gli estremi dei relativi atti e la denominazione dell'ufficio pubblico competente.

(così modificato con delibera di C.C. n°142 del 27/12/06)

#### **Art. 6: QUALITÀ DELL'ARCHITETTURA**

1. L'Amministrazione comunale promuove e sostiene la qualità delle trasformazioni edilizie ed urbanistiche, nonché l'adozione di materiali e tecniche ecocompatibili propri della bioarchitettura ovvero rivolti al contenimento dei consumi energetici ed all'uso di energie rinnovabili, anche con incentivi di natura fiscale.
2. Il concorso di idee e/o di progettazione è ritenuto il mezzo più idoneo per garantire la qualità delle trasformazioni urbane di iniziativa pubblica, oltre che obbligo di legge: esso, pertanto, viene assunto dal Comune quale procedura ordinaria per la soluzione di problemi di particolare complessità dal punto di vista urbanistico, impiantistico e tecnologico ed impegno economico.
3. Per le finalità di cui al presente articolo, il Comune promuove intese con gli Ordini Professionali degli Architetti ed Ingegneri, oltre che le Associazioni di Categoria.

#### **Art. 7: INSERIMENTO AMBIENTALE DELLE COSTRUZIONI**

1. Tutte le costruzioni devono essere inserite armonicamente nel contesto ambientale.
2. I fabbricati di nuova costruzione, o soggetti a ricostruzione o a recupero, devono armonizzare nelle linee, nei materiali di rivestimento, nelle tinteggiature e nelle coperture con gli edifici circostanti, in particolare con quelli costituenti matrice ambientale, anche senza essere necessariamente simili a questi, nonché inserirsi convenientemente nell'ambiente urbano o naturale rispettandone le caratteristiche peculiari, come individuate in P.R.G. o negli strumenti urbanistici attuativi.

3. L'Autorità comunale, in sede di rilascio degli atti di assenso all'edificazione, ha facoltà di prescrivere, con congrua motivazione in riferimento alle NTA del PRG o a specifici piani di qualificazione e riqualificazione urbana, soluzioni progettuali specifiche e di imporre direttive intese ad ottenere specifici risultati di inserimento ambientale dei fabbricati oggetto di intervento.
4. L'Autorità comunale, può altresì disporre, in relazione ai fabbricati oggetto di intervento, la sostituzione o la rimozione di elementi accessori esistenti -quali scritte, insegne, decorazioni, sovrastrutture, ecc.- che non si accordano con le caratteristiche ambientali, in particolar modo per i casi in contrasto con le indicazioni di piani qualificazione urbana e di regolamenti specifici allegati al presente regolamento edilizio.
5. I lavori e le opere necessarie per l'arredo complementare, secondo le prescrizioni imposte negli atti di assenso all'edificazione, devono essere totalmente compiuti allo scadere del periodo fissato.

#### **Art. 8: DECORO E MANUTENZIONE DELLE COSTRUZIONI E DELLE AREE PRIVATE**

1. Le costruzioni, le singole parti delle stesse e le aree di pertinenza debbono essere mantenute efficienti, per quanto attiene alla sicurezza, all'estetica, al decoro, all'igiene.
2. E' prescritta la conservazione degli elementi architettonici aventi caratteristiche storico-artistiche di pregio, nonché interesse di testimonianza storica, quali fontane, lapidi, bassorilievi, edicole votive, antiche targhe e simili nonché degli elementi di pregio rilevati dal catalogo dei beni culturali architettonici redatto ai sensi della L. R. 26/2002 ed eventuali ss.mm.ii..
3. Il proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di manutenzione, di riparazione e di ripristino necessari, nonché quelli di intonacatura e ritinteggiatura delle costruzioni deterioratesi.
4. I prospetti architettonicamente unitari debbono essere tinteggiati in modo omogeneo; detta omogeneità va mantenuta anche se gli interventi di tinteggiatura avvengono in tempi diversi e riguardano proprietà diverse.
5. La scelta del colore della tinteggiatura di edifici o l'inserimento (o l'eliminazione) di qualsiasi decoro, ivi compresa l'apposizione di stemmi o insegne pubblicitarie, visibile da spazio pubblico, è sottoposta all'approvazione degli uffici comunali competenti presso i quali deve essere esibita e depositata specifica campionatura; gli uffici comunali approvano con riferimento sia alle indicazioni di cui al regolamento specifico per la cartellonistica e sistemi pubblicitari che alle Norme relative al Piano del Colore per l'edilizia storica (ex L.R. 26/2002) per gli interventi sugli edifici ricadenti all'interno del perimetro della ZTO A del vigente P.R.G..
6. Le aree libere inedificate, a destinazione non agricola o di pertinenza delle costruzioni, devono essere convenientemente mantenute e recintate: è vietato procurarne o consentirne lo stato di abbandono ed è altresì vietato l'accumulo e l'abbruciamento di materiali o di rifiuti.
7. L'Amministrazione ha la facoltà di imporre, in sede di procedimenti edilizi, la conservazione su aree di proprietà privata di essenze vegetali arboree o arbustive di pregio e di alberature salvaguardate secondo le prescrizioni di cui alle norme per il verde, allegate al

presente Regolamento, nonché, anche con ordinanza del Sindaco, la tinteggiatura e il decoro di edifici che ne presentino necessità per la qualificazione di spazi pubblici nel centro storico cittadino, da realizzarsi secondo le norme del Piano del Colore vigente, in ossequio alla L.R. 26/2002 e relativo Regolamento.

8. Ove le condizioni delle costruzioni e delle singole parti delle stesse o lo stato delle aree siano degradati tanto da arrecare pregiudizio all'ambiente o alla sicurezza ed alla salute delle persone, l'Autorità comunale ha facoltà di ingiungere, entro un termine prestabilito, al proprietario o al possessore dell'immobile l'esecuzione dei lavori necessari per rimuovere ogni inconveniente; in caso di inottemperanza, totale o parziale, l'Autorità comunale può disporre l'esecuzione d'ufficio a spese dell'inadempiente; tali spese devono essere rimborsate entro quindici giorni dalla richiesta; in difetto, salve restando eventuali disposizioni speciali di legge, esse sono rimosse coattivamente con la procedura di cui al R.D. 14 aprile 1910, n. 639.

#### **Art. 9: INTERVENTI URGENTI**

1. Nei casi in cui ricorrano condizioni di pericolo per la stabilità delle costruzioni o si manifestino situazioni di emergenza con possibile compromissione per l'integrità dell'ambiente e rischio per l'incolumità delle persone, il proprietario degli immobili interessati procede mediante un "intervento urgente" alle operazioni necessarie per rimuovere la situazione di pericolo, sotto personale responsabilità sia per quanto attiene la valutazione dello stato di pericolo sia per l'effettiva consistenza delle operazioni medesime.
2. E' comunque fatto obbligo al proprietario di dare immediata comunicazione dei lavori all'Autorità comunale nonché agli eventuali Organi di Tutela, nel caso di edifici gravati da specifici vincoli, e di presentare nel minor tempo possibile, comunque non oltre 30 giorni, istanza per ottenere gli atti di assenso necessari nelle normali condizioni di intervento.
3. Ogni abuso in materia è sanzionato, fatto salvo l'eventuale accertamento di fatti e comportamenti penalmente rilevanti e perseguibili.

#### **Art. 10: DECORO DEGLI SPAZI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO E LORO OCCUPAZIONE**

1. Le strade, le piazze, i suoli pubblici o assoggettati ad uso pubblico, all'interno del centro abitato, devono:
  - a) essere provvisti di pavimentazione idonea allo scolo delle acque meteoriche e di mezzi per lo smaltimento delle stesse, sistemati nel sottosuolo;
  - b) presentare, nelle facciate degli edifici prospicienti, caratteristiche di resistenza all'usura ed all'umidità, ottenibili attraverso zoccolature in pietra o altri materiali, ove ammessi dalle norme per il colore per l'edilizia storica di Pomigliano d'Arco;
  - c) presentare le facciate sgombre di tubazioni per il gas e l'acqua o canne fumarie (fatta salva la sola mitigazione nel caso di documentata impossibilità tecnica al loro spostamento o inserimento sotto traccia) e rispettare, in caso di intervento su edifici rientranti nel perimetro del centro storico, le altre prescrizioni di cui alle norme del Piano del Colore vigente.

- 2.** E' vietata la formazione di nuovi frontespizi ciechi (se non preordinati alla successiva costruzione in aderenza) visibili da spazi pubblici o assoggettati all'uso pubblico; in caso di:
- a) preesistenza degli stessi sul confine di proprietà, l'Autorità comunale, sentita eventualmente la Commissione Edilizia, può imporre l'edificazione in aderenza, ove questa sia tra le soluzioni previste dalle NTA del P.R.G. vigente per il caso in questione, ovvero ingiungere al proprietario del frontespizio di sistemarlo in modo conveniente;
  - b) arretramento di fabbricati, ove questa sia tra le soluzioni previste dalle NTA del P.R.G. vigente per il caso in questione, la proprietà è tenuta a sistemare, qualora sia necessario, oltre al sedime della zona di arretramento anche i fianchi e frontespizi laterali e ad eseguire le opere prescritte nell'ambito del permesso di costruzione, ivi compreso il risvolto di gronde e cornici di decorazione, la tinteggiatura dei fronti laterali lo spazio di uso pubblico e l'idoneo isolamento termoacustico, ancorchè non di proprietà, a realizzare secondo quanto previsto nelle norme per il colore allegate. I lavori su altra proprietà dovranno essere eseguiti a regola d'arte e l'intervento certificato da un professionista abilitato designato dal Comune.
- 3.** Chiunque intenda occupare porzioni di suolo pubblico per attività temporanee, per eseguire lavori o per depositarvi materiali deve chiedere al Comune l'autorizzazione, indicando l'uso, la superficie che intende occupare e le opere che intende eseguire; l'autorizzazione è rilasciata in conformità con le leggi vigenti, per quanto riguarda l'occupazione delle sedi stradali ed in conformità con le Norme per l'arredo urbano, per quanto riguarda le modalità e i caratteri degli interventi.
- 4.** Salve restando le disposizioni di carattere tributario, il rilascio dell'autorizzazione è subordinato alla corresponsione di un canone per l'uso, disciplinato con apposito regolamento ed al versamento di un deposito cauzionale per la rimessa in pristino del suolo.
- 5.** Il permesso di costruzione contiene le prescrizioni da seguire per l'occupazione e indica il termine finale della medesima.
- 6.** Scaduto il termine di cui al precedente comma, senza che ne sia stato disposto il rinnovo, il titolare del permesso di costruzione ha l'obbligo di sgomberare il suolo occupato ripristinando le condizioni ambientali preesistenti.
- 7.** In caso di inottemperanza, il ripristino è eseguito dall'Amministrazione a spese del titolare del permesso di costruzione; tali spese devono essere rimborsate entro quindici giorni dalla richiesta; in difetto, salve restando eventuali disposizioni speciali di legge, esse sono rimosse coattivamente con la procedura di cui al R. D. 14 aprile 1910, n. 639 e ss.mm.ii..
- 8.** I passi carrabili sono consentiti, in conformità alle norme di legge e con l'osservanza degli obblighi fissati dall'articolo specifico del presente R.E., sempreché non costituiscano pericolo per la circolazione.

## **TITOLO III**

### **TIPI DI INTERVENTO**

#### **Art. 11: DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI**

Ai fini del presente Regolamento si definiscono i seguenti tipi di intervento:

- 1.** Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente si distinguono in :
  - a) **manutenzione ordinaria;**
  - b) **manutenzione straordinaria;**
  - c) **conservazione, restauro e risanamento conservativo,** attraverso il *restauro scientifico ed il ripristino tipologico;*
  - d) **ristrutturazione edilizia;**
  - e) **ristrutturazione urbanistica;**
- 2.** *Gli interventi di cui al comma precedente sono definiti dall'art. 3 (L) del T.U. 6 giugno 2001, n°380.*

#### **Art. 12: MANUTENZIONE ORDINARIA**

- 1.** Sono opere di manutenzione ordinaria quelle che riguardano la riparazione, il rinnovamento e la sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti quali:
  - pulitura esterna, ripresa parziale di intonaci senza alterazioni di materiali o delle tinte esistenti;
  - pulitura, riparazione, sostituzione o tinteggiatura degli infissi esterni, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne, senza alterazione dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o delle tecnologie;
  - rifacimento parziale di rivestimenti esterni, senza modificazione dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o delle tecnologie;
  - riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici;
  - realizzazione di nicchie o armadi ai fini dell'allacciamento ai pubblici servizi;
  - tinteggiatura, pittura e rifacimento degli intonaci interni;
  - riparazione di infissi interni, grondaie e canne fumarie;
  - riparazione o sostituzione di pavimenti interni;
  - riparazione degli impianti tecnologici in edifici industriali ed artigianali.

#### **Art. 13: MANUTENZIONE STRAORDINARIA**

- 1.** Costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti, anche strutturali, fatiscenti o collabenti, degli edifici, nonché le opere e le modifiche necessarie per realizzare ed integrare i servizi igienico sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.
- 2.** In particolare sono opere di manutenzione straordinaria, ad esempio:

- il rifacimento totale di intonaci, di recinzioni, di manti di copertura e pavimentazioni esterne, infissi esterni, con modificazione dei tipi dei materiali esistenti, delle tinte;
  - rifacimento anche ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici;
  - demolizione e sostituzione dei solai;
  - adeguamento dello spessore delle murature perimetrali, delle coperture e dei solai, a fini strutturali o di coibentazione termica ed acustica;
  - sostituzione di elementi architettonici (inferriate, bancali, cornici, zoccolature, gradini, ecc.), con modificazione dei tipi o della forma;
  - installazione di cancelli, cancelletti, inferriate;
  - installazione di antenne di grandi dimensioni;
  - installazione e sostituzione di vetrine anche con alterazione dei tipi, dei colori e dei materiali;
  - costruzione di nuove canne fumarie che interessino le pareti esterne dell'edificio;
  - le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti e quelle finalizzate all'adeguamento tecnologico senza aumento di carico urbanistico per gli edifici industriali ed artigianali.
- 3.** Ai sensi dell'art. 26 della L. 10/91, i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al ripristino ed all'uso razionale dell'energia, in edifici ed impianti industriali, sono assimilati a tutti gli effetti alla manutenzione straordinaria.
- 4.** Ai sensi dell'art. 7, secondo comma, della L. 13/89, le opere finalizzate al superamento delle barriere architettoniche che consistano in rampe ed ascensori esterni ovvero i manufatti che alterino la sagoma dell'edificio, sono parimenti assimilate alla manutenzione straordinaria.

## **Art. 14: CONSERVAZIONE, RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO**

### **14.1 RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO**

**1.** Sono interventi di "*restauro e risanamento conservativo*", gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili; tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

### **14.2 RESTAURO SCIENTIFICO**

- 1.** Sono interventi di "*restauro scientifico*", gli interventi che riguardano le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici.
- 2.** Gli interventi di restauro scientifico consistono in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ne consentono la conservazione, valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche.

### 3. Il tipo di intervento prevede:

- il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, cioè il restauro o ripristino dei fronti esterni ed interni, il restauro o il ripristino degli ambienti interni, la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite, la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo originale, la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, quali, tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i cortili;
- consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali:
  - murature portanti sia interne che esterne;
  - solai e volte;
  - scale;
  - tetto, con ripristino del manto di copertura originale;
- l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali.

### 14.3 RIPRISTINO TIPOLOGICO

1. Sono interventi di *"ripristino tipologico"*, gli interventi che riguardano le unità edilizie fatiscenti o parzialmente demolite di cui è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione tipologica originaria individuabile anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico e della stessa area culturale.

### 2. Il tipo di intervento prevede:

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

### Art. 15: INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

1. Sono interventi di *"ristrutturazione edilizia"*, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente.

2. 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, nonché la realizzazione di volumi tecnici necessari per l'installazione o la revisione di impianti tecnologici.

3. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volumi e area di sedime, a quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e per l'installazione di impianti tecnologici.

### **15.1 SOPRAELEVAZIONE INTEGRATA**

1. Si definiscono interventi di sopraelevazione integrata quelli diretti al completamento dell'edificio mediante addizioni verticali ed orizzontali, nell'ambito della sagoma dell'edificio preesistente, che comportino un incremento di Superficie Utile Lorda (SUL) nonché volumetrico complessivi, disciplinato dalla specifica deroga prevista dal P.R.G. vigente nelle sottozone omogenee B1 residenziali sature, nonché per zona A d'interesse storico architettonico e paesistico, così come disciplinato dalle Norme specifiche del P.U.A. per tale ZTO.
2. L'intervento di sopraelevazione integrata, deve riguardare l'intera unità edilizia sulla base di un progetto unitario di riqualificazione.
3. La sopraelevazione integrata, negli ambiti urbani soggetti a normative specifiche (sottozona omogenea residenziale satura B1 e zona A d'interesse storico architettonico e paesistico) finalizzati alla tutela e/o salvaguardia e alla riqualificazione edilizia ed ambientale, deve uniformarsi alle regole insediative ed ai criteri compositivi, tecnologici ed alle matrici proprie del tessuto di appartenenza, rispettando le NTA del PRG o degli strumenti attuativi particolareggiati (PUA).

### **15.2 RIQUALIFICAZIONE**

1. Particolare attenzione nella pianificazione urbanistica ha avuto per la sottozona B1 residenziale satura, in quanto il principio informatore del Consiglio Comunale del "*costruire sul costruito*" è stato recepito attraverso misure volte a stimolare il miglioramento della qualità del tessuto edificato esistente dal punto di vista:
  - a) *funzionale*: interventi edilizi possibili qualora, nell'ambito del concetto di ristrutturazione edilizia, vi sia ricompreso un insieme di opere che comprenda il ripristino, la sostituzione, la modifica, l'adeguamento o l'inserimento di nuove elementi funzionali ed impiantistici, allo scopo di trasformare l'organismo edilizio esistente in un insieme di spazi organici con caratteristiche di continuità fisica ed autonomia funzionale che funzionalmente, dimensionalmente ed igienicamente si adeguino al D.M. Sanità 05/07/75; gli interventi potranno avvenire attraverso un ampliamento orizzontale e/o verticale, nell'ambito della sagoma dell'unità edilizia esistente, escludendo l'incremento di unità immobiliari rispetto allo stato *ante* intervento;
    - l'art. 31 lettera f) delle NTA del PRG vigente, infatti, prevede la possibilità di sopraelevazione nell'ambito della sagoma dell'edificio preesistente, attraverso un progetto organico di riqualificazione;
    - l'art. 31, comma 6, prevede la possibilità di ampliamento, dal 10 al 15% di SUL esistente, per interventi di demolizione parziale o totale e conseguente ricostruzione di uno o più fabbricati che determini una migliore organizzazione, nonché dimensione superiore degli standard urbanistici di parcheggio e verde pubblico e razionalizzazione degli spazi liberi di pertinenza;
  - b) *strutturale*: l'obiettivo è quello di sottoporre gli immobili esistenti soggetti ad intervento edilizio sia ad una verifica, con conseguente adeguamento dell'edificato esistente, che alla progettazione dell'ampliamento/sopraelevazione in ottemperanza alla nuova

normativa di cui al D.M. 14/09/05, relativo alle "Norme tecniche per le costruzioni in zona sismica", pubblicato sulla G.U. n°222 del 23/09/05, supplemento ordinario n°159; al paragrafo 5.7.15.1 "Altezza massima dei nuovi edifici", si chiarisce che *l'altezza massima degli edifici dovrà essere opportunamente limitata, in funzione delle loro capacità deformative e dissipative e della classificazione sismica del territorio; inoltre, per le tipologie strutturali in cemento armato, acciaio, ecc., l'altezza massima degli edifici è determinata dalle capacità resistenti e deformative della struttura*; tutto ciò conferma quanto già contenuto nel concetto stesso di "riqualificazione dell'unità edilizia esistente" previsto dall'art. 31 delle NTA vigenti, ovvero che la sopraelevazione, nell'ambito della sagoma di un edificio esistente che prospetti il fronte strada, potrà essere legittimata solo se calcolata in base alla nuova normativa sismica vigente, con un progetto specifico da depositare preventivamente al Genio Civile; pertanto, essendo l'intervento edilizio di sopraelevazione subordinato ad un progetto strutturale unitario di riqualificazione dell'intera unità edilizia esistente, la nuova progettazione presuppone che anche la parte di fabbrica preesistente vada verificata strutturalmente con gli stessi criteri dettati dalla nuova normativa sismica, al fine di potere garantire la resistenza ai nuovi carichi che su di essa verranno gravati con il nuovo intervento edilizio.;

- c) *tecnologica*: mediante un insieme di opere di natura impiantistica finalizzate a mantenere in efficienza oltre che ad adeguare all'uso corrente le unità immobiliari esistenti, con la realizzazione ed integrazione di nuovi impianti tecnologici ai sensi delle normative regolamentari vigenti in materia (L. 10/91; D.L.gs 192/05; L. 46/90 e regolamento di attuazione di cui al D.P.R. 447/91);
- d) *ambientale*: è necessario, quindi, predisporre un progetto di riqualificazione, di manutenzione straordinaria e/o ristrutturazione edilizia che miri al miglioramento dell'immobile esistente ed alla conseguente valorizzazione architettonica nell'ambiente circostante, attraverso un'azione sinergica che punti all'adeguamento funzionale e tecnologico dell'esistente alla normativa vigente, con particolare attenzione all'eliminazione delle barriere architettoniche, al risparmio energetico, al contenimento dell'inquinamento acustico ed all'applicazione di misure di edilizia bioecologica; infatti, con l'impiego di materiali edili specifici e l'adozione di sistemi e tecniche costruttive innovativi, l'obiettivo è volto all'isolamento acustico degli ambienti; l'utilizzo, inoltre, di materiali e sistemi capaci di isolare termicamente gli ambienti interni, avendo cura verificare i processi di trasferimento del calore, limitando il flusso termico in ingresso nel periodo estivo e le dispersioni termiche durante quello invernale, si può tendere alla riduzione del contributo al riscaldamento/raffreddamento dell'impianto di riscaldamento e di condizionamento; tali accorgimenti contribuirebbero, oltre che alla riduzione di fenomeni di condensazione, ponti termici, ecc., mantenendo il giusto grado idrometrico interno, limiterebbero anche le emissioni inquinanti nell'ambiente (D.P.R. 175/88); tutti questi accorgimenti nella progettazione dell'intervento edilizio di riqualificazione dell'unità edilizia preesistente mirano all'applicazione di misure di edilizia bioecologica o bioedilizia: l'utilizzo di materiali con determinate caratteristiche

chimiche, tecniche e funzionali al risparmio energetico, al comfort abitativo, al controllo del clima acustico e della salubrità dell'aria, rispondono ad i requisiti propri della qualità bioecologica degli interventi edilizi quali salute, qualità della vita, risparmio energetico, risparmio delle risorse;

- l'art. 30, comma 3, prevede la possibilità di cambio di destinazione d'uso per le attività produttive legittimamente esercitate ma presenti in un contesto urbanistico dichiaratamente a vocazione residenziale con l'opportunità di convertire la volumetria esistente attraverso un progetto organico di riqualificazione;
- l'art. 31, lettera f), inoltre, prevede l'obbligo al rispetto degli standard urbanistici in relazione agli usi: per la residenza, ad esempio, è necessario rispettare gli standard prescritti all'art. 21, parametro U1.1 del Capo II (4 mq di parcheggio pubblico o ad uso pubblico ogni 30 mq di SUL di riqualificazione e 16 mq di verde pubblico o ad uso pubblico per ogni 30 mq di SUL di riqualificazione).

(così modificato con delibera di C.C. n°142 del 27/12/06)

### **15.3 ALLINEAMENTO DEI FRONTI**

1. Si definiscono interventi di allineamento dei fronti quelli diretti al completamento dell'ultimo livello dell'edificio solo parzialmente edificato, mediante addizioni orizzontali che comportino un incremento volumetrico complessivo ed un aumento della superficie utile lorda, che non comporti l'incremento di unità abitative per il carico urbanistico, nell'ambito del progetto organico dell'unità edilizia esistente di riqualificazione, così come prospettato nel paragrafo precedente e nelle N.T.A..
2. L'allineamento dei fronti è ammesso allo scopo di migliorare la definizione della quinta stradale, entro i limiti fissati dalle Norme Tecniche di Attuazione del PRG e del P.U.A. per il centro storico.
3. L'allineamento dei fronti, negli ambiti urbani soggetti a normative particolareggiate o piani attuativi finalizzati alla tutela e/o salvaguardia e alla riqualificazione edilizia ed ambientale, deve uniformarsi alle regole insediative ed ai criteri compositivi, tecnologici ed alle matrici proprie del tessuto di appartenenza, rispettando le Norme Tecniche di Attuazione del PRG o degli strumenti attuativi particolareggiati (P.U.A.).

### **15.4 RICONFIGURAZIONE DELLE FACCIATE**

1. Si definiscono interventi di riconfigurazione delle facciate quelli finalizzati al riallineamento o alla creazione di nuove quinte edilizie che interessino tracciati viari per i quali il PRG preveda l'adeguamento, il recupero o la realizzazione ex novo: tali interventi possono, in generale, realizzarsi attraverso ampliamenti volumetrici sull'intera unità edilizia esistente, con organiche addizioni orizzontali e verticali nelle modalità fissate dalle NTA del P.R.G. vigente per la sottozona B1 e del PUA per il centro storico per la ZTO A.
2. Gli interventi di riconfigurazione delle facciate, negli ambiti urbani soggetti a normative particolareggiate e piani attuativi finalizzati alla tutela e/o salvaguardia e alla riqualificazione edilizia ed ambientale, devono uniformarsi alle regole insediative ed ai

criteri compositivi, tecnologici ed alle matrici proprie del tessuto di appartenenza, nonché alla normativa specifica di tali strumenti urbanistici attuativi.

### **15.5 AMPLIAMENTI DI EDIFICI ESISTENTI**

1. Si definiscono ampliamenti di edifici esistenti gli incrementi di volume e di superficie tesi a migliorare la funzionalità degli edifici esistenti, che non determinano modifiche sostanziali ai caratteri dell'edificio originario né a quelli degli spazi circostanti.
2. Quando il volume in aumento è più del doppio dell'edificio e modifica i caratteri dell'edificio originario e degli spazi circostanti, l'intervento si configura come nuova costruzione in relazione agli standard urbanistici: in questo caso il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla preesistenza di adeguate opere di urbanizzazione primaria, oppure alla disponibilità del richiedente alla realizzazione o integrazione di quelle esistenti anche a scomputo degli oneri concessori.
3. Gli ampliamenti di cui al precedenti comma sono soggetti a permesso di costruire.

### **15.6 TRASFORMAZIONE ED UTILIZZO DI MANUFATTI CONDONATI**

1. La trasformazione edilizia-urbanistica di manufatti condonati deve essere finalizzata al recupero del degrado fisico e ambientale, al riordino edilizio ed urbanistico dell'area ed alla migliore integrazione con l'ambiente circostante; in caso contrario non è ammessa la ristrutturazione con demolizione e ricostruzione.
2. Qualora l'intervento di trasformazione produca un aumento del carico urbanistico dell'area l'intervento, se contemplata dalle Norme del Piano, si configura come nuova costruzione in relazione agli standard urbanistici: in questo caso il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla preesistenza di adeguate opere di urbanizzazione primaria, oppure alla disponibilità del richiedente alla realizzazione o integrazione di quelle esistenti anche a scomputo degli oneri concessori.

### **15.7 SOSTITUZIONE EDILIZIA**

1. Sono interventi di sostituzione edilizia quelli rivolti alla demolizione e conseguente ricostruzione dell'edificio nel rispetto del sedime e della volumetria esistente.

### **15.8 DEMOLIZIONI**

1. Sono interventi di "demolizione", gli interventi di demolizione senza ricostruzione che comportano la definitiva eliminazione delle superfici e dei volumi oggetto d'intervento.

### **15.9 DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE**

1. Sono interventi di demolizione e ricostruzione quelli rivolti alla demolizione dei manufatti esistenti e alla loro ricostruzione su sedime e con volumetria diversi dai precedenti.

### **15.10 INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE**

1. Gli interventi di nuova edificazione si distinguono in:

- a) nuova costruzione, e cioè nella realizzazione di edifici ex-novo in aree già urbanizzate o comunque nelle quali lo strumento urbanistico ammette l'intervento edilizio diretto;
- b) nuovo impianto, e cioè nel complesso delle opere necessarie alla realizzazione di nuove costruzioni in aree da urbanizzare o comunque nelle quali lo strumento urbanistico prescrive la preventiva formazione di uno strumento urbanistico attuativo.

#### **15.10.1 NUOVA COSTRUZIONE**

1. L'intervento di nuova costruzione consiste nella edificazione di qualsiasi manufatto entro e fuori terra, realizzato in muratura o con l'impiego di altro materiale, che indipendentemente dalla durata, dalla inamovibilità ed incorporazione al suolo, sia in grado di costituire unità abitabile o agibile.
2. Il tipo di intervento comprende anche gli ampliamenti e le sopraelevazioni, ad eccezione di quelli rientranti nei limiti degli interventi sul patrimonio edilizio esistente.
3. Sono interventi "*di nuova costruzione*", gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti.
4. Sono comunque da considerarsi tali:
  - la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento planimetrico di quelli esistenti, all'esterno della sagoma esistente, fermo restando per gli interventi pertinenziali;
  - gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
  - la realizzazione di infrastrutture ed impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
  - l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione da realizzare sul suolo;
  - l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
  - gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale;
  - la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione dei lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.

#### **15.10.2 NUOVO IMPIANTO**

1. L'intervento di nuovo impianto comprende il complesso di tutte le opere necessarie per la formazione di nuove aree urbane secondo la destinazione prevista dal P.R.G. vigente.
2. L'intervento di nuovo impianto è sempre soggetto all'approvazione preventiva di un P.U.A..

3. In tali interventi, compatibilmente con le soluzioni tecniche possibili, dovrà essere attentamente studiata la viabilità carrabile e pedo-ciclabile ed è obbligatoria la presentazione di un progetto complessivo di sistemazione delle aree scoperte esteso all'intero ambito secondo i modi e termini stabiliti dalla NTA del vigente P.R.G..

#### **15.11 FRAZIONAMENTI E FUSIONI DI UNITA' IMMOBILIARI**

1. Nella sottozona territoriale omogenea B1 è fatto divieto l'incremento del numero di unità immobiliari esistenti, nell'ambito degli interventi edilizi ammessi.
2. Sempre nella sottozona B1 è altresì consentita la fusione di due o più unità immobiliari esistenti, nell'ambito degli interventi edilizi ammessi, aventi medesima destinazione d'uso.
3. Nella zona territoriale omogenea A gli interventi di frazionamento e fusione di unità immobiliari, anche tra destinazioni d'uso differenti, sono sempre ammessi, fatte salve le eventuali ulteriori prescrizioni contenute nella norma del Piano Urbanistico Attuativo per il centro storico.

(articolo inserito con delibera di C.C. n°142 del 27/12/06)

#### **Art. 16: INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA**

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

#### **Art. 17: RECUPERO E RISANAMENTO DELLE AREE LIBERE**

1. Interventi di "*recupero e risanamento delle aree libere*", gli interventi che riguardano le aree e gli spazi liberi: l'intervento concorre all'opera di risanamento, funzionale e formale, delle aree stesse.
2. Il tipo di intervento prevede l'eliminazione di opere incongrue esistenti e la esecuzione di opere capaci di concorrere alla riorganizzazione funzionale e formale delle aree e degli spazi liberi.

#### **Art. 18: AMMISSIBILITÀ DI ALCUNE CATEGORIE DI INTERVENTO**

1. L'ammissibilità di una categoria di intervento comporta l'ammissibilità delle categorie che la precedono nella elencazione di cui all'art. 11, comma 1, anche quando ciò non sia esplicitamente espresso nella norma urbanistica di riferimento.

#### **Art. 19: ESEMPLIFICAZIONE DELLE TIPOLOGIE D'INTERVENTO**

1. La definizione degli interventi di cui agli articoli precedenti ha carattere esemplificativo; nel caso in cui l'intervento richiesto non rientri in alcuna delle ipotesi previste, si farà riferimento alla tipologia maggiormente assimilabile, nel rispetto delle definizioni legislative.

#### **Art. 20: INTERVENTI AMMISSIBILI IN ATTESA DELLA FORMAZIONE DI PIANI URBANISTICI ATTUATIVI (P.U.A.)**

1. Nelle zone in cui lo strumento urbanistico generale vigente subordina gli interventi alla formazione di piani particolareggiati esecutivi e di strumenti urbanistici attuativi (P.U.A.), per il Centro Storico e per l'attuazione dei Comparti Edificatori, resta fermo quanto disposto dalla NTA del vigente P.R.G., nonché dalla legislazione vigente in materia di interventi ammissibili sul patrimonio edilizio esistente, in attesa della formazione degli strumenti attuativi medesimi.

#### **Art. 21: SIGNIFICATIVI MOVIMENTI DI TERRA**

1. Sono interventi che comportano significativi movimenti di terra quelli non riconducibili a fini agricoli e che non riguardano la coltivazione di cave e torbiere ed estranei all'attività edificatoria quali gli scavi, i livellamenti, i riporti di terreno, gli sbancamenti.

### **TITOLO IV COMMISSIONE EDILIZIA**

#### **Art. 22: ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA**

1. La Commissione Edilizia è l'Organo Tecnico Consultivo del Comune in materia di edilizia e territorio ed esprime il proprio parere preventivo, non vincolante e non obbligatorio, se non nei casi richiesti espressamente dalla legge.

#### **Art. 23: COMPOSIZIONE E DURATA**

1. La Commissione Edilizia è composta da membri di diritto e membri nominati dalla Giunta.
2. Sono membri di diritto:
  - il Dirigente del Settore Tecnico e/o il Responsabile dello Sportello Unico Urbanistico Edilizio (di seguito definito anche SUUE), o un suo delegato nell'ambito dello stesso Settore, che ricopre il ruolo di Segretario Verbalizzante sottoscrivendo i pareri assieme al Presidente, senza diritto di voto;
  - il Comandante del Corpo Provinciale VV.FF. o suo delegato;
  - Capo del Servizio Ecologia dell'A.S.L. territorialmente competente o medico suo delegato.
3. *I membri elettivi in numero di 10 (dieci) sono scelti dalla Giunta Comunale, con voto limitato ad uno, tra esperti della materia.*
  - n°4 architetti o ingegneri;
  - n°3 geometri o periti edili;
  - n°1 avvocato, esperto in legislazione urbanistica;
  - n°1 geologo;
  - n°1 agronomo.
4. La qualificazione di esperto va documentata con presentazione di curriculum.
5. La Giunta ha altresì facoltà di nominare con le medesime modalità i rispettivi sostituti.
6. Il Presidente e il suo sostituto sono nominati dalla Commissione scegliendoli al proprio interno.

7. Ai componenti della Commissione Edilizia spetta un gettone di presenza la cui entità è determinata dalla Giunta Comunale.
8. La Commissione Edilizia dura in carica tre anni ed i suoi componenti possono essere confermati consecutivamente una sola volta.
9. Il componente nominato in sostituzione di altro deceduto, dimissionario o dichiarato decaduto, rimane in carica fino alla scadenza normale dell'intera Commissione Edilizia.
10. I Componenti della Commissione Edilizia possono rassegnare le proprie dimissioni in qualsiasi momento, dandone comunicazione scritta al Presidente: in tal caso, restano in carica fino a che la Giunta Comunale non li abbia sostituiti.
11. I componenti della Commissione Edilizia decadono:
  - a) per incompatibilità, ove siano accertate situazioni contemplate dal successivo comma 12;
  - b) per assenza ingiustificata a tre sedute consecutive.
12. Per le cause di ineleggibilità, incompatibilità, decadenza e astensione si applicano le disposizioni previste per i Consiglieri Comunali.
13. La decadenza è dichiarata dalla Giunta comunale.
14. I componenti della Commissione Edilizia decaduti o dimissionari devono essere sostituiti entro quarantacinque giorni dalla data di esecutività della deliberazione che dichiara la decadenza o da quella del ricevimento della lettera di dimissioni.

#### **Art. 24: REGOLAMENTAZIONE INTERNA DELLA COMMISSIONE EDILIZIA**

1. La convocazione della Commissione Edilizia è disposta dal Presidente, con avviso ai componenti fatto pervenire, anche via fax o e-mail, almeno tre giorni prima della riunione.
2. Per la validità delle sedute è richiesta la presenza del Presidente e della metà dei componenti.
3. Le riunioni non sono pubbliche.
4. La Commissione Edilizia, con decisione assunta a maggioranza dei presenti aventi diritto al voto, ha la facoltà di richiedere al Presidente di potere sentire uno o più esperti in specifiche materie: ha altresì facoltà –con le stesse modalità decisionali- di convocare e sentire i richiedenti delle istanze in esame o i loro delegati, anche insieme ai progettisti e di eseguire sopralluoghi collegiali.
5. Possono assistere ai lavori della Commissione, senza diritto di voto, i tecnici comunali istruttori degli atti sottoposti all'esame della Commissione stessa, oltre al Responsabile del Procedimento.
6. I Componenti della Commissione interessati alla trattazione di argomenti specifici devono astenersi dall'assistere all'esame, alla discussione ed al giudizio, allontanandosi dall'aula ove è costituita la seduta: dell'osservanza di tale prescrizione deve essere fatta esplicita menzione nel verbale di cui al successivo 13° comma.
7. L'ordine del giorno dei lavori della Commissione Edilizia viene redatto secondo l'ordine cronologico di presentazione delle domande rimesse dallo Sportello Unico Urbanistico Edilizio all'eventuale esame della Commissione Edilizia.

8. Le istanze e/o i progetti da sottoporre all'eventuale parere della Commissione Edilizia, essendo preventivo, non vincolante e soprattutto non obbligatorio, se non nei casi previsti espressamente dalla legge o quando il Dirigente o il Responsabile del SUUE competente ritenga opportuno avvalersene, debbono riportare la motivazione scritta della richiesta di esame da parte del Responsabile del Procedimento del SUUE relatore della pratica edilizia ed essere accompagnati da apposita relazione scritta sulla descrizione dell'opera a realizzarsi, facendo esplicito riferimento alla congruenza del progetto alle norme urbanistico-edilizie previste dal vigente strumento urbanistico generale e/o esecutivo e del Regolamento Edilizio vigente: andranno, inoltre, preventivamente acquisiti ed allegati i pareri, nulla osta e autorizzazioni laddove prescritti da legge.
9. In nessun caso il ricorso al parere della Commissione Edilizia, non essendo obbligatorio per l'art. 22, 1° comma, nonché per i contenuti di cui al precedente comma, dovrà causare appesantimento del procedimento o comportare ritardi rispetto ai termini stabiliti dalla legge per il rilascio dell'atto abilitante richiesto.
10. Il parere è espresso a maggioranza dei componenti presenti alla seduta della Commissione.
11. Nelle ipotesi previste da legge, in cui operi in veste di composizione integrata, la Commissione Edilizia esprime i pareri con la necessaria presenza di almeno un membro esperto in bellezze naturali e di tutela dell'ambiente che dovrà essere espressamente individuato tra i componenti elettivi e riportato nella stesura del verbale della seduta.
12. Il parere espresso, va verbalizzato anche se favorevole.
13. Il segretario della Commissione Edilizia redige il verbale della seduta su registro o su schede preventivamente predisposte, numerate e vidimate mediante il bollo del Comune.
14. Il verbale deve indicare il luogo e la data della riunione; il numero e i nominativi dei presenti; il riferimento all'istruttoria della pratica o dell'argomento puntuale trattato; il parere espresso con la relativa motivazione o la richiesta di integrazioni o supplementi istruttori; l'esito della votazione e, su richiesta dei membri, eventuali dichiarazioni di voto.
15. Il verbale è firmato dal Segretario estensore, dal Presidente della Commissione, dai membri componenti ed è allegato in copia agli atti relativi alle istanze in esame.

## **TITOLO V**

### **SPORTELLO UNICO URBANISTICO EDILIZIO (SUUE)**

#### **Art. 25: SPORTELLO UNICO URBANISTICO EDILIZIO (SUUE)**

1. Lo Sportello Unico Urbanistico Edilizio (SUUE) costituisce lo strumento mediante il quale il Comune assicura l'unicità di conduzione e la semplificazione di tutte le procedure inerenti gli interventi edilizi nel territorio, nonché un'adeguata e continua informazione ai cittadini sui contenuti degli strumenti urbanistici ed edilizi.
2. In generale lo Sportello Unico Urbanistico Edilizio (SUUE) è competente in materia attestazioni, di procedure, di procedimenti e atti abilitativi inerenti gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale.

3. Nell'ambito delle proprie competenze, lo SUUE cura, altresì, l'acquisizione di tutti i pareri e degli atti di assenso comunque denominati, anche di competenza di Enti esterni al Comune.
4. Allo Sportello Unico Urbanistico Edilizio (SUUE) è attribuito inoltre l'esercizio di vigilanza e di controllo sull'attività edilizia e l'adozione dei provvedimenti sanzionatori.

**Art. 26: COMPETENZE DELLO S.U.U.E.**

1. Lo Sportello Unico Urbanistico Edilizio si occupa dei procedimenti finalizzati al rilascio dei permessi di costruire ed alla verifica delle denunce inizio attività oltre alle certificazioni alle predette procedure connesse.
2. I procedimenti di competenza sono i seguenti:
  - procedimenti che richiedano Permesso di Costruire;
  - procedimenti che richiedano DIA;
  - procedimenti che richiedano Autorizzazione ai sensi D.Lgs. n. 259/03 Codice delle comunicazioni;
  - procedimenti che richiedano l'autorizzazione paesaggistica ex art. 151 D.Lgs n. 490/99;
  - pareri preventivi;
  - procedimenti che richiedano la sanatoria degli abusi edilizi;
  - certificati di agibilità;
  - permesso di costruire o D.I.A. per le opere di rilevanza urbanistica, necessarie alla installazione di impianti di telefonia mobile, radio e TV;
  - certificati di conformità urbanistica;
  - Procedimenti per il controllo dell'attività urbanistico-edilizia;
  - altri procedimenti assegnati da norme regionali o nazionali allo Sportello Unico Urbanistico Edilizio, che prevedano interventi edilizi.

## **PARTE SECONDA**

### **NORME PROCEDURALI PRIMA DELL'INIZIO DEI LAVORI**

#### **TITOLO I**

#### **ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA**

##### **Art. 27: ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA**

- 1.** Nel rispetto delle normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, sono attuati liberamente:
  - a) gli interventi di manutenzione ordinaria;
  - b) gli interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche, qualora non interessino gli immobili compresi negli elenchi di cui alla Parte Seconda del D.Lgs. 42/2004, nonché gli immobili aventi valore storico-architettonico individuati dagli strumenti urbanistici comunali e qualora non riguardino elementi strutturali e non comportino la realizzazione di manufatti alteranti la sagoma dell'edificio;
  - c) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo, che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.
- 2.** Non sono soggetti a titolo abilitativo i seguenti interventi:
  - a) le opere urgenti da realizzarsi in esecuzione di ordinanza contingibile ed urgente, emanata dal Sindaco ai sensi dell'art. 54 del D.Lgs. 18 agosto 200 n. 267, limitatamente alle opere ingiunte e a quelle funzionalmente connesse, salvo diversa prescrizione contenuta nell'ordinanza stessa;
  - b) le opere urgenti necessarie per evitare un pericolo o danno grave, imprevisto e imprevedibile; l'interessato, sotto la sua personale responsabilità, può procedere alla loro esecuzione anche senza preventivo titolo abilitativo, con l'obbligo di segnalarlo al Comune e di presentare entro i successivi 30 giorni la documentazione di rito per i necessari titoli abilitativi;
  - c) le opere oggetto di ordinanza di ripristino dello stato dei luoghi a seguito di interventi abusivi e di eliminazione di inconvenienti igienici.
  - d) l'installazione di tende e frangisole che non aggettano su suolo pubblico, non soggette ad autorizzazione amministrativa;
  - e) le opere mobili di arredo del verde ai sensi dell'articolo specifico previsto dal R.E.;

##### **Art. 28: OPERE PUBBLICHE E OPERE CONSEGUENTI AD ACCORDI DI PROGRAMMA**

- 1.** Non sono assoggettati a titolo abilitativo, ma vengono approvati dall'Ente competente, previo procedimento di accertamento di conformità alla norme urbanistiche ed edilizie, nonché alle norme di sicurezza sanitarie e di tutela ambientale e paesaggistica, i progetti relativi a:
  - a) opere pubbliche comunali, il cui progetto è approvato dal competente organo comunale, previa acquisizione del parere della C.E., quando e se richiesto;
  - b) opere pubbliche da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti;

- c) opere pubbliche di interesse regionale e provinciale;
  - d) opere, interventi e programmi di intervento da realizzare a seguito della conclusione di un accordo di programma, ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. 367/2000: in tal caso la deliberazione approvativa dell'accordo di programma ha il valore di permesso di costruire.
  - e) per le opere eseguite da enti, società o aziende depositarie uniche per la tipologia dei lavori i progetti di cui al presente comma sono approvati dal competente organo comunale, provinciale, regionale, ect., senza l'obbligo di rilascio di permesso di costruire o della presentazione di denuncia di inizio attività.
2. Ad esclusione dei progetti comunali, i rimanenti dovranno comunque essere presentati al comune che provvederà a rilasciare un nulla-osta o parere di competenza all'esecuzione dei lavori.
  3. Gli elaborati progettuali devono essere predisposti ed asseverati secondo quanto previsto dalla presente normativa per il rilascio del permesso di costruire o per la D.I.A., e secondo quanto previsto dalla specifica legislazione vigente per le opere pubbliche di cui trattasi.
  4. Il responsabile del procedimento di progettazione dell'opera effettua l'istruttoria tecnica atta a valutare la conformità dell'intervento agli strumenti urbanistici, salvi i casi di variante per la localizzazione delle opere pubbliche; deve essere altresì acquisito il parere della Commissione Edilizia, nei casi obbligatoriamente richiesti da legge o qualora il Responsabile del SUUE lo ritenga indispensabile.

## **TITOLO II**

### **PARERI PREVENTIVI FACOLTATIVI E OBBLIGATORI**

#### **Art. 29: VALUTAZIONE PREVENTIVA**

1. Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo alla presentazione della denuncia di inizio attività o alla richiesta del permesso di costruire può chiedere preliminarmente allo Sportello Unico Urbanistico Edilizio una valutazione sull'ammissibilità dell'intervento, allegando una relazione predisposta da un professionista abilitato, contenente i principali parametri progettuali, con particolare riferimento ai vincoli, alla categoria dell'intervento, agli indici urbanistici ed edilizi ed alle destinazioni d'uso, alle soluzioni progettuali di massima, comprendente anche la descrizione dei principali materiali, componenti e colori.
2. La richiesta di valutazione preventiva deve essere accompagnata inoltre dai seguenti elaborati, quando necessari per il tipo d'intervento, tutti riducibili in formato UNI A4:
  - a) planimetria in scala 1:1000 o in scala 1:2000 per i piani attuativi e 1:200 per i singoli immobili, che consenta l'esatta individuazione dell'area d'intervento;
  - b) rilievo dell'area e/o degli edifici, almeno in scala 1:500, con l'indicazione dei limiti di proprietà, dei fabbricati esistenti e circostanti, delle altezze, delle strade interne e limitrofe al lotto e delle alberature esistenti;
  - c) rilievo degli edifici, almeno in scala 1:200, con piante di tutti i piani con le funzioni dei singoli locali, con tutti i prospetti ed almeno due sezioni;

- d) fotografie dello stato di fatto relative all'immobile ed al suo intorno immediato, in formato non inferiore a 15x10 cm. ed a colori, da punti di ripresa individuati;
  - e) elaborati grafici progettuali, relativi all'area e/o edificio, redatti nelle scale minime e con le indicazioni di cui ai punti b) e c) e contenenti le soluzioni di massima relative a tutte le piante, con le funzioni dei locali, a tutti i prospetti ed a tutte le sezioni significative (almeno due).
3. La valutazione preventiva è rilasciata dallo Sportello Unico Urbanistico Edilizio (SUUE) entro quarantacinque giorni dalla presentazione della relazione.
  4. Trascorso tale termine la valutazione preventiva si intende rilasciata con esito positivo secondo quanto indicato nella relazione e negli elaborati presentati.
  5. I contenuti della valutazione preventiva e della relazione tacitamente assentita sono vincolanti ai fini del rilascio del permesso di costruire o del controllo della denuncia di inizio attività, a condizione che il progetto sia elaborato in conformità a quanto indicato nella richiesta di valutazione preventiva. Le stesse conservano la propria validità per un anno, a meno che non intervengano modifiche ai piani urbanistici ed al presente regolamento.

**Art. 30: ESAME PREVENTIVO DEI PROGETTI DI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E DI SERVIZIO AVENTI SIGNIFICATIVO IMPATTO AMBIENTALE**

1. In conformità con l'art. 216 del T.U.LL.SS. approvato con R.D. 27/07/1934, n°1265, pubblicato in s.o. G.U. n°186 del 09/08/1934 la classificazione delle attività insalubri va fatta secondo il D.M. 05/09/1994.
2. I progetti di interventi e loro varianti che incidano sugli aspetti igienico-sanitari e ambientali, riguardanti le attività di cui al comma precedente, sono sottoposti, dopo che sia stata accertata la congruenza urbanistica con il P.R.G., all'esame preventivo, in Conferenza dei Servizi, dell'ASL, dell'ARPAC e di quant'altri sono interessati alle valutazioni dei rischi negli ambienti di vita e di lavoro, al fine di accertarne la compatibilità e conseguire un elevato livello di protezione della popolazione e del territorio.
3. La determinazione conclusiva di tale esame è espressa entro trenta giorni dal ricevimento del progetto: detto termine può essere sospeso per una sola volta in caso di richiesta di chiarimenti o di documentazione integrativa e continua a decorrere dalla data del completo ricevimento degli atti integrativi.
4. Trascorso inutilmente tale termine, il responsabile dello Sportello Unico Urbanistico Edilizio, su richiesta dell'interessato, convoca entro i successivi dieci giorni una conferenza di servizi, la quale si pronuncia entro trenta giorni.
5. Le eventuali prescrizioni conseguenti a tale esame costituiscono condizione per il rilascio del permesso di costruire o per la realizzazione dell'intervento assoggettato a denuncia di inizio attività.

(così modificato con delibera di C.C. n°142 del 27/12/06)

### **Art. 31: ALTRI PARERI, AUTORIZZAZIONI, NULLA OSTA E ASSENSI OBBLIGATORI**

1. Qualora le opere da realizzare insistano su aree soggette a vincoli, fasce di rispetto o usi pubblici, per cui vadano acquisiti pareri o atti di assenso comunque denominati di enti diversi, questi vanno preventivamente allegati alla domanda, ovvero sono acquisiti dal SUUE con oneri a carico del richiedente, prima del perfezionamento del titolo edilizio, ovvero prima dell'inizio dei lavori, secondo le specifiche previsioni di legge.
2. I pareri obbligatori prima del perfezionamento del titolo possono essere raccolti tramite l'indizione di conferenza di servizi di cui agli artt. 14 e seguenti della L. 241/90, ogniqualvolta sia opportuno effettuare un esame contestuale dei vari interessi pubblici coinvolti nel procedimento.

## **TITOLO III TITOLI ABILITATIVI**

### **Art. 32: TITOLI ABILITATIVI**

1. Sono titoli abilitativi il permesso di costruire e la denuncia di inizio attività.
2. Entrambi sono trasferibili insieme all'immobile ai successori o aventi causa. I titoli abilitativi non incidono sulla titolarità della proprietà e di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati a seguito del loro rilascio, ovvero a seguito della loro presentazione e del decorso del termine per l'inizio dei lavori.
3. Essi non comportano limitazioni dei diritti dei terzi.

### **Art. 33: SOGGETTI AVENTI TITOLO**

1. Hanno titolo a richiedere ed ottenere l'abilitazione allo svolgimento di attività edilizie:
  - a) il proprietario dell'immobile;
  - b) il superficiario nei limiti del contratto di costituzione del diritto di superficie;
  - c) l'enfiteuta nei limiti del contratto di enfiteusi;
  - d) l'usufruttuario e il titolare del diritto di uso e di abitazione, limitatamente agli interventi di manutenzione straordinaria nonché di restauro e risanamento assimilabili;
  - e) il titolare di diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie, limitatamente alla manutenzione straordinaria e agli altri interventi eventualmente rientrati nel suo titolo;
  - f) il locatario, solo per gli interventi di manutenzione straordinaria urgenti ai sensi dell'art. 1577 del Codice Civile nonché di restauro e risanamento assimilabili;
  - g) l'affittuario agrario (L. 11.02.1971 n. 11) ed il concessionario di terre incolte (L. 440 del 4.08.1978) limitatamente a miglioramenti ai fabbricati rurali ed alla casa di abitazione;
  - h) i titolari di diritti derivanti da provvedimenti autorizzati, quali:
    - il beneficiario dell'occupazione d'urgenza e l'avente causa da tale beneficiario;
    - l'assegnatario di terre incolte;
    - il titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza;
    - il concessionario di beni demaniali;

- colui che, essendo interessato ad agire per danno temuto, sia a ciò autorizzato per ordine del giudice;
- i) le aziende erogatrici di pubblici servizi, anche qualora non siano proprietarie delle aree sulle quali chiedono di intervenire e nei limiti dei loro compiti istituzionali. Il titolo deve essere attestato dall'accordo preliminare tra il proprietario del suolo e l'azienda stessa, oppure da un impegno, del proprietario dell'immobile a vendere o ad assoggettarsi alla servitù necessaria di intervento;
- j) in luogo del titolare possono presentare domanda:
- il delegato, procuratore o mandatario;
  - il curatore fallimentare;
  - il commissario giudiziale;
  - l'aggiudicatario di vendita fallimentare;
  - il beneficiario di un conforme provvedimento giurisdizionale o amministrativo;
  - l'amministratore condominiale, previa delibera assembleare, per ciò che concerne le parti comuni del condominio;
  - l'assegnatario di aree PEEP o PIP, conformemente all'atto di assegnazione dell'organo comunale competente;
  - il soggetto che agisce in forza di un negozio giuridico che consenta il godimento di un bene immobile e contestualmente conferisca l'esplicita facoltà ad eseguire i relativi lavori;
- k) ogni altro avente titolo per effetto di atti o contratti che attribuiscono al soggetto richiedente il diritto di effettuare l'intervento richiesto.
- 2.** In caso di rappresentanza legale o negoziale del soggetto avente titolo a richiedere ed ottenere l'abilitazione allo svolgimento di attività edilizie, si fa riferimento ai poteri effettivamente conferiti dalla legge o dal contratto.
  - 3.** L'elencazione dei soggetti diversi dal proprietario contenuta al comma 1 è esemplificativa ed è dettata al fine di repertoriare i casi in cui normalmente può ravvisarsi la legittimazione in materia di interventi edilizi, fermo restando che la sussistenza della titolarità effettiva e sostanziale ricade nella piena responsabilità del richiedente il quale, mediante dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà (autocertificazione), deve attestare incondizionatamente di essere legittimato ed aver titolo al rilascio degli atti abilitativi richiesti.
  - 4.** L'abilitazione allo svolgimento di attività edilizie deve intendersi rilasciata comunque ed in tutti i casi con salvezza dei diritti del proprietario, nonché di qualsiasi soggetto terzo.
  - 5.** L'Amministrazione ha sempre facoltà di procedere a verifiche e controlli, anche a campione, sia attraverso l'esame diretto e dettagliato degli atti che dovranno essere prontamente esibiti dall'interessato sotto pena di decadenza, sia attraverso la richiesta di un esplicito atto di assenso da parte del proprietario o del soggetto terzo.

## **TITOLO IV**

### **AUTORIZZAZIONE AI SENSI DEL D. LGS 259/03**

#### **Art. 34: LA DISCIPLINA DELL'AUTORIZZAZIONE EX D. LGS. 259/03**

1. L'istanza di autorizzazione alla installazione di infrastrutture per impianti radioelettrici e la modifica delle caratteristiche di emissione di questi ultimi, prevista dal D. Lgs. 259/03 , dalla L. R. 14/01 e ss. mm. e i., e dal Regolamento comunale per la minimizzazione del rischio di esposizione all'inquinamento elettromagnetico e per l'installazione, la modifica, la gestione e il monitoraggio degli impianti radiotelevisivi e di telefonia mobile, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 49 del 26/10/05, è presentata dai soggetti a tale fine abilitati allo Sportello Unico Urbanistica Edilizia secondo quanto stabilito dallo specifico Disciplinare di gestione.
2. Al momento della presentazione della domanda, l'ufficio abilitato a riceverla indica al richiedente il nome del responsabile del procedimento.
3. Il responsabile del procedimento può richiedere, per una sola volta, entro quindici giorni dalla data di ricezione dell'istanza, il rilascio di dichiarazioni e l'integrazione della documentazione prodotta.
4. Il Responsabile del SUUE provvede al rilascio dell'autorizzazione all'installazione o alla modifica, anche solo radioelettrica, degli impianti di telefonia mobile e di quelli radiotelevisivi entro novanta giorni dalla presentazione dell'istanza. In mancanza di una pronuncia espressa l'autorizzazione s'intende concessa.
5. Le opere devono essere realizzate nel termine perentorio di dodici mesi dalla ricezione del provvedimento autorizzativo espresso, ovvero dalla formazione del silenzio – assenso.
6. Nel caso di installazione di impianti, con tecnologia UMTS od altre, con potenza in singola antenna uguale od inferiore ai 20 Watt, fermo restando la presentazione degli allegati di cui all'articolo successivo, è sufficiente la DIA.

#### **Art. 35: ALLEGATI DELLA AUTORIZZAZIONE EX D. LGS. 259/2003**

1. Ad ogni richiesta di Autorizzazione deve essere allegata, pena improcedibilità della stessa, la seguente documentazione, prevista dal D. Lgs. 259/03 , dalla L.R. 14/01 e ss. mm. i.i., e recepita dal Regolamento per la minimizzazione del rischio di esposizione all'inquinamento elettromagnetico e per l'installazione, la modifica, la gestione e il monitoraggio degli impianti radiotelevisivi e di telefonia mobile approvato con Delibera di C.C. n. 49 del 26/10/05 su apposito modello predisposto dallo Sportello Unico Urbanistica Edilizia, debitamente compilato con tutti i dati dei soggetti interessati alla richiesta:

##### **1.1 DOCUMENTAZIONE TECNICO/AMMINISTRATIVA:**

a) relazione tecnica contenente:

- Descrizione dell'impianto e delle aree circostanti (descrizione del posizionamento degli apparati, della collocazione del sito e relativa accessibilità da parte del personale incaricato,...);

- Descrizione del terreno circostante (descrizione sintetica dei dintorni del sito, degli edifici posti in vicinanza, della conformazione e morfologia del terreno circostante, dell'eventuale presenza di altre stazioni emittenti nel raggio di m. 100,...);
  - Caratteristiche radioelettriche dell'impianto (dati di progetto, dati tecnici del sistema radiante, banda operativa, data *sheet* e dati tabulari del diagramma di irradiazione delle antenne trasmettenti,...);
  - Misure di inquinamento elettromagnetico ambientale (condizioni ambientali, strumentazione utilizzata e certificato di calibrazione, modalità di misura, determinazione dei punti significativi, risultati delle misure,...);
  - Stima del campo elettromagnetico generato (risultati delle simulazioni, volumi di rispetto, collegamento in ponte radio, modalità di simulazione numerica, algoritmo di calcolo, ...)
- b) Relazione di valutazione preventiva dei livelli di campo elettromagnetico relativi all'impianto medesimo, a firma di tecnico abilitato che asseveri il rispetto degli obiettivi di qualità di cui al presente regolamento dalla quale risulti che:
- (1) le previsioni di campo in condizioni di massima operatività dell'impianto siano contenute entro gli obiettivi di qualità indicati nel presente regolamento e siano state calcolate in punti significativi e accessibili, evidenziati su grafici e fotografie;
  - (2) l'intensità del campo elettromagnetico preesistente all'installazione dell'impianto oggetto della richiesta (fondo elettromagnetico), misurata in giorni diversi nei luoghi in cui è prevista la maggiore esposizione e nelle due fasce orarie di maggiore traffico telefonico;
  - (3) l'intensità misurata e certificata della rumorosità dell'impianto; la relazione di valutazione preventiva deve riportare la potenza nominale espressa in EIRP (*Effective Isotropic Radiated Power*) per singola portante radio nella direzione di massima radiazione; la direzione di massima radiazione rispetto al Nord geografico; le dimensioni degli elementi irradianti.

Tale relazione di valutazione preventiva deve essere presentata anche nel caso si operi su impianti esistenti anche solo con modeste modifiche ai sistemi radianti degli impianti esistenti;

ad esse vanno allegati:

- a) Documentazione fotografica dello stato dei luoghi con e senza inserimento delle opere progettate (rendering), compresa una panoramica dal sito, con partenza da Nord e rotazione in senso orario di 360 gradi, con superamento del punto di partenza, e con annotazioni indicanti punti particolari e comunque i quattro punti cardinali;
- b) Parere ARPAC;
- c) pareri di Enti preposti alla tutela di eventuali vincoli;
- d) Misure per rendere l'impianto inaccessibile ai non addetti ai lavori.
- e) Titolo, in forma legale, di proprietà e disponibilità dell'area, per il diritto a richiedere l'autorizzazione, nonché copia legale di eventuali convenzioni con i confinanti;
- f) Visura Catastale dell'immobile oggetto degli interventi;

- g) attestazione/ricevuta del versamento sul c/c postale n. 22977805, intestato a: Comune di Pomigliano d'Arco (NA) – Servizio di tesoreria (Causale: diritti di segreteria per AUTORIZZAZIONE in immobile in Via \_\_\_\_\_).

### **1.2 ELABORATI GRAFICI:**

Gli elaborati grafici in triplice copia, piegati in formata A4 con livello di dettaglio tecnico "definitivo" e con dovizia di misure e quote degli elementi costruttivi e dello stato di fatto e di progetto per descrivere compiutamente e dettagliatamente l'intervento in progetto in rapporto alle prescrizioni del P.R.G. e della cartografia allegata al regolamento, nell'area di intervento, costituiti da:

#### **1.2A. INQUADRAMENTO:**

- a) Stralcio del P.R.G. in scala non inferiore a 1/2000, con l'indicazione dell'area e/o dell'edificio interessato, che rappresenti almeno una porzione di territorio compresa in un raggio di mt. 300;
- b) Estratto di mappa catastale, in scala non inferiore a 1/2000 della località, estesa ad una zona di almeno 300 metri di raggio dall'opera a costruirsi con la indicazione dell'orientamento, aggiornato con l'indicazione dell'immobile e/o dell'area oggetto di intervento, di tutte le costruzioni esistenti, della larghezza delle strade o degli spazi pubblici e privati sui quali prospetta la progettata costruzione;
- c) Stralcio della planimetria aerofotogrammetrica, in scala 1:2.000 con l'indicazione dell'area e/o dell'edificio interessato, che rappresenti almeno una porzione di territorio compresa in un raggio di mt. 300;
- d) Planimetria in scala adeguata relativa agli edifici posti nei 100 m dall'installazione con allegata tabella con specifica indicazione di:
  - altezza di tutti i fabbricati circostanti;
  - il numero di piani,;
  - la destinazione d'uso;
  - il tempo di permanenza.

#### **1.2B. PROGETTO**

- a) Piante in scala 1/100 o 1/50, debitamente quotate dell'impianto;
- b) Prospetti di tutti i lati, in scala 1/100 o 1/50, con la rappresentazione dei particolari;
- c) Sezioni dell'edificio, in scala 1/100 o 1/50, orizzontali e verticali sviluppate secondo le direttrici degli edifici circostanti, dalle quali si evincano i volumi di rispetto a 3, 6 e 20 v/m, e la sagoma degli stessi edifici;

**2.** La documentazione cartacea deve essere accompagnata da supporto informatico.

### **Art. 36: AUTORIZZAZIONE AMMINISTRATIVA**

**1.** Le opere sottoelencate, e quant'altro di similare come tipologia, non si configurano come interventi edilizi in senso stretto e non sono soggette a titolo abilitativo di carattere edilizio

bensi ad autorizzazione amministrativa, così come disciplinato dallo specifico Regolamento comunale:

- a) tende e frangisole che aggettano sul suolo pubblico o installate in edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 (per i quali dovrà altresì essere presentata l'autorizzazione della competente Soprintendenza) nonché in riferimento a quelli di particolare pregio identificati dal P.R.G. Comunale;
  - b) mezzi pubblicitari;
  - c) targhe nei casi previsti;
  - d) bacheche e vetrine;
  - e) addobbi;
  - f) opere mobili di arredo del verde nei casi previsti;
  - g) manufatti temporanei e stagionali;
  - h) monumenti, cippi e targhe commemorative;
  - i) paracarri, fittoni, dissuasori di traffico;
  - j) abbattimento degli alberi nei casi previsti;
  - k) apposizione di indicatori e altri apparecchi;
  - l) interventi di sistemazione del verde.
- 2.** La domanda di autorizzazione deve essere indirizzata al Comune, redatta in carta legale e contenere le generalità del richiedente, il suo codice fiscale, la descrizione dell'oggetto della richiesta e del luogo dell'intervento, l'elenco degli allegati e la indicazioni del termine previsto per il completamento dell'intervento.
  - 3.** Ai fini dell'autorizzazione, alla domanda debbono essere allegati in duplice copia gli elaborati tecnici esplicativi dell'intervento ed una documentazione fotografica illustrativa dei luoghi nei quali si chiede di operare.
  - 4.** Il Responsabile del Procedimento può:
    - a) dispensare il richiedente dalla presentazione della documentazione quando l'intervento da autorizzare sia, congiuntamente, temporaneo o di non rilevante entità e sufficientemente descritto nella domanda;
    - b) richiedere, entro 30 giorni dalla presentazione della domanda, ove lo ritenga necessario in relazione alle caratteristiche dell'intervento, documentazione aggiuntiva a quella indicata in precedenza o eventuali nulla osta o atti di assenso comunque denominati da parte degli enti e/o organi competenti;
    - c) richiedere il parere preventivo della Commissione Edilizia di cui all'art. 22 e seguenti del presente R.E. ove lo ritenga necessario in relazione alle caratteristiche dell'intervento e secondo le modalità di cui all'articolo specifico.
  - 5.** La domanda si intende accolta qualora, nel termine di sessanta giorni dal suo ricevimento, non sia rilasciato del provvedimento motivato di rifiuto.
  - 6.** Le suddette opere non sono soggette alla disciplina dello Sportello Unico Urbanistico Edilizio (SUUE) così come indicato dall'articolo specifico del presente regolamento, bensì dalle norme del Regolamento specifico comunale.
  - 7.** Le domande di autorizzazione per interventi che comportano la occupazione temporanea degli spazi pubblici o di uso pubblico, devono precisare la durata della occupazione.

## **TITOLO V**

### **DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ**

#### **Art. 37: INTERVENTI SOGGETTI A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ OBBLIGATORIA**

**1.** Sono assoggettati a denuncia di inizio attività (DIA):

- a) gli interventi di manutenzione straordinaria;
- b) gli interventi di risanamento conservativo e restauro relativi ad immobili non sottoposti a specifica tutela da normative comunitarie, statali, regionali o dagli strumenti urbanistici vigenti;
- c) gli interventi, consistenti in manufatti, di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti qualora interessino gli immobili compresi negli elenchi di cui alla Parte Seconda del D.Lgs. 42/2004, nonché gli immobili aventi valore storico-architettonico individuati dagli strumenti urbanistici comunali ovvero riguardino elementi strutturali dell'edificio o alterino anche la sagoma dell'edificio;
- d) le recinzioni, i muri di cinta e le cancellate;
- e) gli interventi di ristrutturazione edilizia, qualora non modifichino la sagoma dell'edificio o alterino in modo sostanziale i prospetti visibili dalle aree pubbliche; (è da intendere modifica sostanziale del prospetto, la variazione della fotometria esistente, che comporti la rottura di allineamenti, simmetrie e ritmi compositivi del prospetto stesso);
- f) gli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti nei casi e nei limiti di cui alla L.R. 15/2000;
- g) i mutamenti di destinazione d'uso senza opere;
- h) le modifiche funzionali di impianti esistenti già destinati ad attività sportive senza creazione di volumetria;
- i) l'installazione o la revisione di impianti tecnologici che comportano la realizzazione di volumi tecnici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti;
- l) la realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza di unità immobiliari, nei casi di cui all'art. 9, comma 1, della legge 24 marzo 1989 n°122, esclusi gli immobili collocati nei centri storici;
- m) gli interventi relativi alle pertinenze che comportino la realizzazione di un volume inferiore o pari al 20% del volume dell'edificio principale;
- n) i significativi movimenti di terra senza opere non connessi all'attività agricola;
- o) gli interventi di demolizione senza ricostruzione di edifici o altri manufatti non sottoposti a specifica tutela da normative comunitarie, statali, regionali o dagli strumenti urbanistici vigenti;
- p) i depositi a cielo aperto che non comportino realizzazione di opere edilizie;
- q) gli interventi previsti da strumenti urbanistici, comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali per la realizzazione di piani o programmi o progetti, che contengano precise disposizioni planovolumetriche, tipologiche, formali e costruttive e di cui si prevede esplicitamente la realizzazione con denuncia di inizio attività, in sede di approvazione degli strumenti stessi;
- r) edilizia cimiteriale.

- s) vetrine e serrande;
- t) passi carrai, uscita dalle autorimesse;
- u) percorsi carrabili, percorsi pedonali e cortili.

### **Art. 38: LA DISCIPLINA DELLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ**

- 1.** Il proprietario dell'immobile o chi ha un titolo legittimante sull'immobile stesso, almeno 30 (trenta) giorni prima dell'inizio dei lavori, presenta la D.I.A., pena improcedibilità della stessa, corredata della seguente documentazione, su apposito modello predisposto dallo Sportello Unico Urbanistica Edilizia e relativi allegati, debitamente compilati con tutti i dati dei soggetti interessati alla denuncia:
- a) relazione tecnica illustrativa, completa di elaborati grafici (piante, prospetti e sezioni) quotati dallo stato di fatto, confronto con il progetto delle opere e indicazione delle destinazioni;
  - b) ampio rilievo fotografico in originale, con planimetria indicante i punti di scatto;
  - c) titolo di proprietà (o altro titolo legalmente valido atto a rilevare il diritto di proprietà), o dichiarazione resa nelle forme di legge, che abilita alla Denuncia di Inizio Attività;
  - d) pareri di Enti (Sovrintendenza B.A.P.P.S.A.D., VV.FF., etc...) preposti alla tutela dei vincoli;
  - e) planimetria e visura catastale dell'immobile;
  - f) stralcio del PRG, dei piani vigenti e dell'aerofotogrammetria con esatta individuazione del sito di intervento; l'estratto del P.R.G., con indicazione della zona d'intervento, e degli edifici di nuovo impianto o trasformati, e con indicazione delle opere in progetto rispetto alle reti già esistenti o come documentate presso gli uffici comunali, redatta, anche su base georeferenziata su supporto informatico vettoriale ai fini dell'aggiornamento cartografico del PRG e del rilievo aerofotogrammetrico da parte degli Uffici comunali competenti, senza l'obbligo di preventiva autorizzazione per l'utilizzo di tale materiale;
  - g) asseverazione circa il superamento delle barriere architettoniche, rispetto della legge n. 13/89 e ss.mm.ii., nonché del Regolamento del 29/07/1996 n. 503;
  - h) dichiarazione di un professionista abilitato di conformità degli elaborati progettuali alle disposizioni adottate ai sensi dell'art. 1 della legge n. 13/89;
  - i) dichiarazione congiunta del proprietario e del tecnico, resa nelle forme di legge, circa l'assenza di opere abusive;
  - j) delibera di assemblea condominiale nella quale viene rilasciato il nulla osta dei condomini sui lavori (nei casi previsti);
  - k) schema grafico analitico per il calcolo del Contributo di Costruzione e computo metrico asseverato (nei casi di interventi soggetti al Contributo);
  - l) dichiarazione di accettazione provvisoria del Contributo di Costruzione (come da modello predisposto dall'ufficio);
  - m) attestazione/ricevuta del versamento del Contributo di Costruzione sul c/c postale n. 22977805, intestato a: Comune di Pomigliano d'Arco (NA) – Servizio di Tesoreria –

Causale: "Contributo di Costruzione (ex art. 16 D.P.R. n. 380/2001) per D.I.A. prot. n. \_\_\_\_\_/Gen. del \_\_\_\_\_, nei casi previsti dalla legge;

- n) consenso, reso nelle forme di legge, del proprietario per i lavori a farsi, nei casi di contratto di locazione;
  - o) dichiarazione comprovante la disponibilità dell'immobile ai fini della realizzazione degli interventi indicati nella denuncia;
  - p) attestazione/ricevuta del versamento, ai sensi della delibera di C.C. n°76 del 25/07/06, sul c/c postale n. 22977805, intestato a: Comune di Pomigliano d'Arco (NA) – Servizio di Tesoreria (Causale: diritti di segreteria per D.I.A., immobile in Via \_\_\_\_\_). Sono esonerate dal versamento le opere di abbattimento delle barriere architettoniche;
  - q) per gli interventi di nuova edificazione e/o di ristrutturazione edilizia gli allegati grafici e descrittivi sono gli stessi indicati nel precedente art. 13;
- 2.** I progetti relativi ad interventi edilizi, soggetti a DIA, su edifici che rientrano nella perimetrazione del centro storico zona omogenea A del PRG (ai sensi del D.M. 1444/68) devono essere redatti in osservanza alle norme del Piano del Colore: pertanto per tali pratiche sono richiesti, anche su supporto magnetico, gli elaborati integrativi di cui all'articolo n. 13 dell'elaborato "Guida alle norme per il progetto del colore: procedure e modalità d'intervento" del Piano del Colore vigente, ossia:
- a) I. RILIEVO METRICO DELL'EDIFICIO: pianta (almeno del piano terra), prospetti e sezioni (almeno n°1) dell'edificio, rappresentato in scala 1:50; l'elaborato deve contenere l'indicazione dimensionale di tutti gli elementi di finitura esistenti, compresa quella degli elementi tecnologici, impiantistici e per la comunicazione;
  - b) II. RILIEVO ARCHITETTONICO: prospetti e sezioni delle facciate interessate dall'intervento in scala 1:50; in questo elaborato devono essere riportati tutti gli elementi di finitura del partito architettonico delle facciate con l'indicazione dei materiali presenti: il rilievo deve essere accompagnato da idonea e completa documentazione fotografica d'insieme e di dettaglio di formato 18 x 24;
  - c) III. PARTICOLARI COMPOSITIVI: tavola degli elementi di finitura decorativi e plastici esistenti in facciata, secondo le scale di rappresentazione più opportune (almeno in scala 1:10 o 1:20); il disegno di tali particolari deve essere integrato da fotografie di dettaglio di formato 18x24;
  - d) IV. RILIEVO DELLO STATO DI DEGRADO: prospetti che, utilizzando come base cartografica il rilievo architettonico, analizzano i paramenti murari riportando le perimetrazioni delle zone soggette ad alcuni aspetti tipici del degrado (esfoliazione della tinteggiatura, efflorescenze saline, lesioni d'intonaco, tracce di umidità, ecc.), utilizzando la legenda del Lessico Normal 1/88, inserita nella Schedatura Documentale, di cui al successivo punto XII ed allegata alle norme del Piano del Colore;
  - e) V. RILIEVO DEL COLORE: prospetti dell'edificio in scala 1:50, utilizzando come base cartografica il rilievo architettonico; informazioni specifiche dovranno essere fornite relativamente al rilievo cromatico degli intonaci, degli stucchi e delle tonalità del paramento lapideo; per il rilievo e la conoscenza dei cromatismi originari, laddove

presenti e richieste dalla Commissione comunale preposta, andranno effettuate indagini stratigrafiche chimico-fisiche;

- f) VI. PROGETTO DI INTERVENTO: prospetto e sezione delle facciate in scala 1:50; devono essere indicati tutti gli interventi (tipo di materiali, tinteggiature, trattamenti superficiali, ecc.) che si intendono eseguire per la conservazione ed il restauro degli elementi del partito architettonico esterno dell'edificio;
- g) VII. PROGETTO DEL COLORE: prospetti dell'edificio almeno in scala 1:50, utilizzando come base cartografica il rilievo del colore, contenenti l'indicazione di tutti i cromatismi di progetto (intonaci, stucchi, tonalità del paramento lapideo, ecc. ) che si intendono proporre; per ciascuna tipologia di cromatismo, andranno verificate le rispettive campionature in cantiere da parte della Commissione comunale preposta;
- h) VIII. RAPPRESENTAZIONE CROMATICA DI PROGETTO NEL CONTESTO URBANO: Al fine della valutazione da parte della Commissione comunale preposta del rapporto cromatico del colore con il suo contesto urbano è necessario l'inserimento del "progetto del colore" dell'edificio soggetto ad intervento nel rilievo cromatico dell'ambiente urbano, in scala 1:200; per i prospetti degli edifici inseriti in un organismo edilizio complesso, come ad esempio una cortina edilizia di edifici, andranno rappresentati anche gli edifici immediatamente contigui, ciascuno con i cromatismi appartenenti allo stato dei luoghi; per i due punti precedenti è contemplato l'ausilio di tecniche di "fotomontaggio";
- i) IX. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:
- vedute parziali della facciata e particolari degli elementi compositivi, con almeno una fotografia d'insieme del formato 18x24;
  - la documentazione suddetta dovrà essere predisposta secondo la metodologia di ripresa indicata nell'allegata scheda;
  - la documentazione fotografica dovrà essere predisposta e consegnata sia in formato cartaceo che digitale (.jpg);
- j) X. RELAZIONE STORICO-TECNICA ILLUSTRATIVA:
- La relazione storica che contenga notizie documentate sulle principali fasi storico-evolutive dell'edificio oggetto dell'intervento;
  - la relazione tecnica illustrativa degli interventi di progetto, nel caso di ripristino d'intonaci e relativa tinteggiatura, dovrà contenere le schede tecniche o informazioni tecniche di dettaglio dei materiali che s'intendono utilizzare;
- k) XI. RELAZIONE TECNICA DELL'INDAGINE STRATIGRAFICA CHIMICO-FISICA:
- La relazione dovrà essere redatta dal laboratorio che ha eseguito l'indagine sugli intonaci esistenti, con i risultati dettagliati delle stesse;
  - tale relazione deve essere accompagnata da un prospetto, in scala adeguata (almeno in scala 1:200), che riporti l'indicazione dei punti in cui sono stati effettuati i prelievi dei campioni analizzati e la numerazione relativa;
  - il presente elaborato dovrà essere redatto solo se richiesto ad integrazione da parte dalla Commissione comunale preposta;

- l) XII. SCHEDATURA DOCUMENTALE: compilazione delle schede riassuntive delle fasi d'intervento, secondo i modelli di documentazione allegati alle presenti norme da cui si evince, in maniera sintetica, la rispondenza del Progetto ai criteri valutativi di cui al Capo II del Regolamento di Attuazione della Legge Regionale n°26/2002.
- 3.** La documentazione cartacea deve essere accompagnata da supporto informatico.
  - 4.** La D.I.A. va corredata degli stessi documenti ed elaborati progettuali occorrenti per la richiesta di rilascio di permesso di costruire, limitatamente a quelli necessari per il tipo di intervento da realizzare, compreso il parere ASL e ARPAC rilasciato secondo le modalità di cui all'art. 31 punto 2 per interventi su attività di tipo insalubre di cui al D.M. 05/09/1994.
  - 5.** Una copia del modello D.I.A., una copia degli elaborati grafici e copia di ogni atto di assenso acquisito, convalidati dall'ufficio protocollo, vengono restituite all'interessato e dovranno essere mantenuti in cantiere per i controlli, a testimonianza del titolo abilitante l'esecuzione dei lavori.
  - 6.** Gli estremi della D.I.A. sono contenuti nel cartello esposto in cantiere.
  - 7.** Due copie della scheda tecnica descrittiva, convalidate dall'ufficio protocollo, vengono restituite all'interessato, e dovranno essere consegnate al Comune debitamente compilate entro 15 giorni dalla comunicazione di ultimazione lavori.
  - 8.** La D.I.A. è corredata dall'indicazione del direttore dei lavori e dell'impresa cui si intendono affidare i lavori ed è sottoposta al termine massimo di validità pari a tre anni, decorrenti dalla data di inizio dei lavori indicata nella denuncia stessa.
  - 9.** I lavori non potranno iniziare prima di 30 giorni dalla presentazione della D.I.A.: il termine di inizio lavori da indicare nella D.I.A. non dovrà comunque essere superiore ad un anno dalla data di presentazione della stessa.
  - 10.** A conclusione dei lavori, va presentata la comunicazione di fine lavori.
  - 11.** Entro i 15 giorni successivi alla comunicazione di cui al comma precedente, dovranno essere presentate n. 2 copie della scheda tecnica descrittiva e relativi allegati nonché la richiesta del certificato di conformità edilizia e agibilità, quando sia dovuta.
  - 12.** Prima della scadenza dei termini per la conclusione dei lavori, può essere presentata domanda di proroga al termine di fine lavori, per fatti estranei alla volontà del titolare, sopravvenuti nel corso dei lavori. Il termine di fine lavori può essere prorogato, con apposito provvedimento, per una sola volta, per un periodo di un anno.
  - 13.** Se alla scadenza della proroga i lavori non fossero ancora ultimati, la realizzazione della parte di intervento non ancora realizzato dovrà essere assoggettato a nuova D.I.A.
  - 14.** Se l'immobile oggetto dell'intervento è sottoposto ad un vincolo, la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa Amministrazione Comunale, il termine di trenta giorni per dare inizio ai lavori decorre dal rilascio del relativo atto di assenso (da rendersi comunque entro i 30 giorni dalla data di presentazione della D.I.A.), ovvero dall'eventuale decorso del termine per l'esercizio dei poteri di annullamento dell'autorizzazione paesaggistica: ove tali atti non siano favorevoli, la D.I.A. è priva di effetti.
  - 15.** Se l'immobile oggetto dell'intervento è sottoposto ad un vincolo, la cui tutela non compete all'Amministrazione Comunale, il parere o l'atto di assenso va, di norma, allegato alla D.I.A..

- 16.** Qualora non sia allegato il parere o l'atto di assenso, il Responsabile dello Sportello Unico Urbanistico Edilizio, entro dieci giorni dalla presentazione della D.I.A., richiede per iscritto il necessario assenso all'Autorità preposta alla tutela del vincolo: decorsi inutilmente 30 (trenta) giorni dalla richiesta, viene convocata una Conferenza di Servizi: in questi casi il termine di trenta giorni per dare inizio ai lavori decorre dal ricevimento dell'atto di assenso richiesto, ovvero dall'esito favorevole della Conferenza di Servizi; la D.I.A. è priva di effetti se l'assenso è negato, ovvero se la Conferenza non ha esito favorevole.
- 17.** Se il progetto presentato riguarda insediamenti produttivi di cui all'articolo specifico del presente regolamento e di servizio caratterizzati da significativi impatti sull'ambiente e sulla salute, da sottoporsi all'esame preventivo di ASL e ARPAC, il termine di trenta giorni per dare inizio ai lavori decorre dal ricevimento dell'atto richiesto o dall'esito della eventuale conferenza dei servizi.
- 18.** La realizzazione degli interventi con D.I.A. è soggetta alla disciplina sanzionatoria e fiscale prevista dalle norme statali vigenti per l'esecuzione delle corrispondenti opere.

(così modificato con delibera di C.C. n°142 del 27/12/06)

#### **Art. 39: VOLTURAZIONE DELLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ**

- 1.** La denuncia di inizio attività è trasferibile ai successori o aventi causa del titolare.
- 2.** A tale scopo questi dovranno comunicare per iscritto al Responsabile dello Sportello Unico Urbanistico Edilizio (SUUE) la modifica dell'intestazione, allegando autocertificazione attestante l'avvenuto trasferimento del titolo di proprietà o di godimento, o in alternativa, fotocopia del documento con il quale è avvenuto il trasferimento del titolo stesso.
- 3.** Lo Sportello Unico Urbanistico Edilizio provvede ad aggiornare l'intestazione, previa verifica della documentazione prodotta.
- 4.** La volturazione non comporta alcuna modifica al contenuto della denuncia di inizio attività.

#### **Art. 40: CONTROLLO SUGLI INTERVENTI OGGETTO DI DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ**

- 1.** La D.I.A. è soggetta a due tipi di controllo: un controllo preventivo (entro i 30 giorni) prima che le opere abbiano inizio e un controllo successivo (dopo i 30 giorni) dopo che le opere hanno avuto inizio.
- 2.** Entro il termine di trenta giorni dalla data di presentazione della D.I.A., si procede al controllo preventivo, che consiste esclusivamente nella verifica:
  - a) della completezza della documentazione presentata;
  - b) del tipo di intervento descritto e asseverato, accertando che lo stesso rientri o meno nei casi di interventi assoggettati a D.I.A.;
  - c) della correttezza del calcolo del contributo di costruzione dovuto, nonché dell'avvenuto versamento del corrispondente importo.
- 3.** Se entro i trenta giorni dalla data di presentazione della D.I.A., si accerta l'inammissibilità della D.I.A., viene notificata al soggetto avente titolo e, per conoscenza, al progettista abilitato, un'ordinanza motivata, a firma del Responsabile dello Sportello Unico Urbanistico Edilizio, di non dare inizio alle opere: è comunque salva la facoltà di ripresentare la D.I.A.,

con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia.

4. Il progettista abilitato assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità, ai sensi degli articoli 359 e 481 codice penale.
5. In caso di attestazioni e dichiarazioni false o non veritiere del progettista abilitato, il Responsabile dello Sportello Unico Urbanistico Edilizio, è tenuto a darne tempestiva comunicazione all'Autorità Giudiziaria e all'Ordine o Collegio Professionale, per quanto di competenza.
6. Con determinazione del Responsabile dello Sportello Unico Urbanistico Edilizio, vengono stabilite le modalità operative per il controllo di merito sull'asseverazione e sulla corrispondenza del progetto e dell'opera in corso di realizzazione o ultimata a quanto asseverato. Il controllo successivo sulla D.I.A. avviene nell'osservanza dei seguenti criteri:
  - a) il controllo è effettuato in corso d'opera e comunque entro dodici mesi dalla comunicazione di fine lavori (se questa risulta presentata); oppure il controllo è effettuato entro 12 mesi dal termine di validità della D.I.A., cioè tre anni dalla data di inizio lavori (se la comunicazione di fine lavori non risulta presentata);
  - b) per gli interventi soggetti a certificato di conformità edilizia e agibilità, il controllo è comunque effettuato entro la data di presentazione della domanda di rilascio del certificato stesso;
  - c) il controllo, anche a campione, relativo al 30% degli interventi edilizi eseguiti o in corso di realizzazione, deve riguardare prioritariamente quelli di ristrutturazione e di restauro e risanamento conservativo e restauro scientifico di interi edifici: per le altre tipologie di intervento, si procederà invece con sorteggio fino al raggiungimento della percentuale del 30%.

#### **Art. 41: DECADENZA DEGLI EFFETTI DELLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ**

1. Gli effetti della denuncia di inizio dell'attività decadono nei seguenti casi:
  - mancato inizio entro un anno o ultimazione dei lavori entro tre anni dalla presentazione;
  - ritiro da parte del Tecnico Progettista dell'asseverazione resa;
  - adozione di nuove previsioni urbanistiche laddove la denuncia risulti in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori siano iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di presentazione.

#### **Art. 42: SANATORIA PER OPERE REALIZZATE IN ASSENZA O IN DIFFORMITÀ DALLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ**

1. Nel caso in cui l'intervento edilizio sia realizzato in assenza o in difformità dalla D.I.A., ma risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso, o il proprietario dell'immobile possono chiedere ed ottenere la sanatoria, versando la somma dovuta, a titolo di oblazione, stabilita, entro i limiti di minimo e massimo previsti dalla legge statale, con provvedimento comunale.

2. La modulistica e gli elaborati di progetto da presentare sono gli stessi prescritti in via ordinaria per la D.I.A.

#### **Art. 43: VIZI DELLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ**

1. Quando risulti che la denuncia sia stata presentata in base a dichiarazioni mendaci sullo stato di fatto o a false attestazioni o quando le opere denunciate siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati, col Regolamento edilizio vigente o con qualunque altra normativa sullo svolgimento dell'attività edilizia, si applicano le procedure e le sanzioni previste dalle leggi in tema di interventi eseguiti in assenza di titolo abilitativo od in totale o parziale difformità dallo stesso.
2. Il Dirigente del Settore o il Responsabile del Servizio dello Sportello Unico Urbanistico Edilizio (SUUE) in tal caso, sentito il Progettista, ne dà comunicazione all'Autorità giudiziaria, nonché all'Ordine o Collegio professionale di appartenenza del Progettista.

### **TITOLO VI PERMESSO DI COSTRUIRE**

#### **Art. 44: INTERVENTI SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUIRE**

1. Sono soggetti a permesso di costruire gli interventi edilizi non soggetti ad attività edilizia libera, quelli non sottoposti a denuncia di inizio attività e quelli di seguito indicati:
  - a) chioschi ed edicole;
  - b) distributori di carburante.

#### **Art. 45: DOMANDA E DOCUMANTAZIONE A CORREDO**

1. La domanda per il rilascio del permesso di costruire, sottoscritta dal proprietario o da chi ne abbia titolo, è presentata allo Sportello Unico Urbanistico Edilizio, sulla base di apposita modulistica predisposta dal Comune.
2. Tale domanda deve rispettare le norme vigenti in materia di bollo.
3. Alla richiesta per il rilascio del permesso di costruire devono essere allegati, in triplice copia (oltre alle copie eventualmente da trasmettere agli Enti esterni al Comune per acquisire i necessari atti di assenso comunque denominati), pena l'inammissibilità della stessa, gli elaborati di progetto di seguito specificati, salvo diverse prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti per particolari zone.
4. Tutti gli elaborati di progetto devono contenere l'indicazione e l'ubicazione dell'intervento, la firma del soggetto avente titolo e la firma ed il timbro professionale del progettista o dei progettisti, individuando se del caso il coordinatore referente per l'intera opera.
5. Nel caso di variante in corso d'opera deve inoltre essere indicato con chiarezza il numero del permesso di costruire sulla quale è richiesta la variante e il numero progressivo della stessa. Alla variante dovrà essere allegata la documentazione di cui ai numeri precedenti, relativamente agli elementi variati.

#### **6. ELENCO DOCUMENTI:**

##### ***6.1 DOCUMENTAZIONE TECNICO/AMMINISTRATIVA :***

Relazione a firma di tecnico abilitato, che illustri nel dettaglio l'intervento proposto esplicitando i criteri urbanistici ed edilizi assunti e completa di dichiarazione, con gli effetti di cui all'art. 481 del Codice Penale, nella quale il progettista dichiara che i dati metrici, dimensionali e prestazionali di progetto indicati nella relazione tecnica e nelle allegate schede descrittive delle unità immobiliari corrispondono a quelli del progetto allegato e sono conformi a quanto prescritto dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., dal vigente Regolamento Edilizio e alle norme di legge e regolamenti vigenti

a) inoltre occorre illustrare la tipologia del sistema strutturale, quella della fognatura bianca e nera, indicare gli atti autorizzativi relativi all'esistente edificato. Delle opere si descriveranno i dati dimensionali, superfici, volumi; si indicheranno i requisiti, corredati dai relativi calcoli e/o dalle considerazioni giustificative, richiesti dalle NTA del PRG e dal Regolamento Edilizio. Il progettista dovrà dichiarare, previa adeguata specificazione, di aver rispettato, per la redazione del progetto, quanto prescritto dalle seguenti norme (solo quelle richieste per il tipo di intervento):

- legge n. 46/1990 e ss.mm.ii.;
- D.Lgs n. 192/05 sul contenimento del consumo energetico e ss.mm.ii.;
- D.P.R. n. 175/1988 e D.M. 14/05/1988 sull'inquinamento atmosferico e ss.mm.ii.;
- D.P.C.M. 1/03/1991 e art. 6 legge n. 447/1995 sull'inquinamento acustico e ss.mm.ii.;
- Decreto Legislativo sulla sicurezza e la salute sul luogo di lavoro 626/1994 e ss.mm.ii..

Ad essa vanno allegati :

- a) 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;
- b) Dichiarazione congiunta del progettista e del proprietario attestante che l'area oggetto dell'intervento non è stata precedentemente asservita per il rilascio di permessi, concessioni o licenze edilizie;
- c) Titolo, in forma legale, di proprietà e disponibilità dell'area, o autocertificazione quest' ultima laddove ritenuta sufficiente dal Responsabile del Procedimento (legge 127/97, così come riportato nel D.P.R. n. 445/2000) per il diritto a richiedere il Permesso di Costruire, nonché copia legale di eventuali convenzioni con i confinanti;
- d) Visura Catastale dell'immobile oggetto degli interventi;
- e) Modello ISTAT per gli interventi di nuova edificazione, di ampliamento e di ristrutturazione, di cui all'art. 3 – lett. d) del D.P.R. 06/06/2001 n. 380;

(così modificato con delibera di C.C. n°142 del 27/12/06)

## **6.2 ELABORATI GRAFICI**

Gli elaborati grafici in triplice copia, piegati in formata A4 con livello di dettaglio tecnico "definitivo" e con dovizia di misure e quote degli elementi costruttivi e dello stato di fatto e di progetto per descrivere compiutamente e dettagliatamente l'intervento in progetto in rapporto alle prescrizioni del P.R.G. e degli eventuali Piani Esecutivi vigenti nell'area di

intervento, anche su base georeferenziata e in formato digitalizzato DWG o DXF (qualora lo studio professionale che produce il progetto non disponga di alcuna strumentazione informatica per la redazione degli elaborati grafici sarà esentato, previa semplice dichiarazione, dalla presentazione di tali supporti informatici) costituiti da:

#### **6.2.A INQUADRAMENTO**

- a) Stralcio del P.R.G. in scala non inferiore a 1/2000, con l'indicazione dell'area e/o dell'edificio interessato, che rappresenti almeno una porzione di territorio compresa in un raggio di mt. 300; l'estratto del P.R.G., con indicazione della zona d'intervento, e degli edifici di nuovo impianto o trasformati, e con indicazione delle opere in progetto rispetto alle reti già esistenti o come documentate presso gli uffici comunali, redatta, anche su base georeferenziata e in formato digitalizzato .dwg o .dxf (qualora lo studio professionale che produce il progetto non disponga di alcuna strumentazione informatica per la redazione degli elaborati grafici sarà esentato, previa semplice dichiarazione, dalla presentazione di tali supporti informatici) ai fini dell'aggiornamento cartografico;
- b) Estratto di mappa catastale, in scala non inferiore a 1/2000 della località, estesa ad una zona di almeno 300 metri di raggio dall'opera a costruirsi con la indicazione dell'orientamento, aggiornato con l'indicazione dell'immobile e/o dell'area oggetto di intervento, di tutte le costruzioni esistenti, della larghezza delle strade o degli spazi pubblici e privati sui quali prospetta la progettata costruzione;
- c) Stralcio della planimetria aerofotogrammetrica, in scala 1:2000, con l'indicazione dell'area e/o dell'edificio interessato, che rappresenti almeno una porzione di territorio compresa in un raggio di mt. 300;
- d) Planimetria in scala 1/500 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 con specifica indicazione di:
  - orientamento con l'indicazione del nord;
  - confini del lotto edificabile;
  - distanze dai confini, dalle strade e dai fabbricati limitrofi;
  - altezza massima del fabbricato oggetto di intervento e di quelli circostanti;
  - indicazione sui tracciati delle reti tecnologiche e relativi allacci;
- e) Planimetria, in scala 1/200, con l'indicazione della sistemazione dell'area circostante (giardini, alberature, piscine, percorsi pedonali, percorsi carrabili, parcheggi, piazzali, ecc.) e con gli schemi delle fognature ed impianti;

#### **6.2.B PROGETTO**

- a) Piante di tutti i piani, in scala 1/100 o 1/50, compreso quelli sotto terra ed il sottotetto, 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;

- b) Prospetti di tutti i lati, in scala 1/100 o 1/50, con la rappresentazione dei particolari, dei materiali adoperati, delle finiture, dei tipi di infissi;
- c) 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;

**7.** Per gli interventi di ristrutturazione edilizia e/o consolidamento statico, occorre evidenziare le demolizioni e le parti di nuova realizzazione nelle piante, prospetti e sezioni.

**8.** I progetti relativi ad interventi edilizi, soggetti a Permesso di Costruire, su edifici che rientrano nella perimetrazione del centro storico zona omogenea A del PRG (ai sensi del D.M. 1444/68) devono essere redatti in osservanza alle norme del Piano del Colore: pertanto per tali pratiche sono richiesti, anche su supporto magnetico, gli elaborati integrativi di cui all'articolo n. 13, ossia:

- a) I. RILIEVO METRICO DELL'EDIFICIO: pianta (almeno del piano terra), prospetti e sezioni (almeno n°1) dell'edificio, rappresentato in scala 1:50; l'elaborato deve contenere l'indicazione dimensionale di tutti gli elementi di finitura esistenti, compresa quella degli elementi tecnologici, impiantistici e per la comunicazione;
- b) II. RILIEVO ARCHITETTONICO: prospetti e sezioni delle facciate interessate dall'intervento in scala 1:50; in questo elaborato devono essere riportati tutti gli elementi di finitura del partito architettonico delle facciate con l'indicazione dei materiali presenti: il rilievo deve essere accompagnato da idonea e completa documentazione fotografica d'insieme e di dettaglio di formato 18 x 24.
- c) III. PARTICOLARI COMPOSITIVI: tavola degli elementi di finitura decorativi e plastici esistenti in facciata, secondo le scale di rappresentazione più opportune (almeno in scala 1:10 o 1:20); il disegno di tali particolari deve essere integrato da fotografie di dettaglio di formato 18x24.
- d) IV. RILIEVO DELLO STATO DI DEGRADO: prospetti che, utilizzando come base cartografica il rilievo architettonico, analizzano i paramenti murari riportando le perimetrazioni delle zone soggette ad alcuni aspetti tipici del degrado (esfoliazione della tinteggiatura, efflorescenze saline, lesioni d'intonaco, tracce di umidità, ecc.), utilizzando la legenda del Lessico Normal 1/88, inserita nella Schedatura Documentale, di cui al successivo punto XII ed allegata alle norme del Piano del Colore.
- e) V. RILIEVO DEL COLORE: prospetti dell'edificio in scala 1:50, utilizzando come base cartografica il rilievo architettonico; informazioni specifiche dovranno essere fornite relativamente al rilievo cromatico degli intonaci, degli stucchi e delle tonalità del paramento lapideo; per il rilievo e la conoscenza dei cromatismi originari, laddove

presenti e richieste dalla Commissione comunale preposta, andranno effettuate indagini stratigrafiche chimico-fisiche.

- f) VI. PROGETTO DI INTERVENTO: prospetto e sezione delle facciate in scala 1:50; devono essere indicati tutti gli interventi (tipo di materiali, tinteggiature, trattamenti superficiali, ecc.) che si intendono eseguire per la conservazione ed il restauro degli elementi del partito architettonico esterno dell'edificio.
- g) VII. PROGETTO DEL COLORE: prospetti dell'edificio almeno in scala 1:50, utilizzando come base cartografica il rilievo del colore, contenenti l'indicazione di tutti i cromatismi di progetto (intonaci, stucchi, tonalità del paramento lapideo, ecc. ) che si intendono proporre; per ciascuna tipologia di cromatismo, andranno verificate le rispettive campionature in cantiere da parte della Commissione comunale preposta;
- h) VIII. RAPPRESENTAZIONE CROMATICA DI PROGETTO NEL CONTESTO URBANO: Al fine della valutazione da parte della Commissione comunale preposta del rapporto cromatico del colore con il suo contesto urbano è necessario l'inserimento del "progetto del colore" dell'edificio soggetto ad intervento nel rilievo cromatico dell'ambiente urbano, in scala 1:200; per i prospetti degli edifici inseriti in un organismo edilizio complesso, come ad esempio una cortina edilizia di edifici, andranno rappresentati anche gli edifici immediatamente contigui, ciascuno con i cromatismi appartenenti allo stato dei luoghi; per i due punti precedenti è contemplato l'ausilio di tecniche di "fotomontaggio";
- i) IX. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:
- vedute parziali della facciata e particolari degli elementi compositivi, con almeno una fotografia d'insieme del formato 18x24;
  - la documentazione suddetta dovrà essere predisposta secondo la metodologia di ripresa indicata nell'allegata scheda;
  - la documentazione fotografica dovrà essere predisposta e consegnata sia in formato cartaceo che digitale (.jpg);
- j) X. RELAZIONE STORICO-TECNICA ILLUSTRATIVA:
- La relazione storica che contenga notizie documentate sulle principali fasi storico-evolutive dell'edificio oggetto dell'intervento;
  - La relazione tecnica illustrativa degli interventi di progetto, nel caso di ripristino d'intonaci e relativa tinteggiatura, dovrà contenere le schede tecniche o informazioni tecniche di dettaglio dei materiali che s'intendono utilizzare;
- k) XI. RELAZIONE TECNICA DELL'INDAGINE STRATIGRAFICA CHIMICO-FISICA:
- La relazione dovrà essere redatta dal laboratorio che ha eseguito l'indagine sugli intonaci esistenti, con i risultati dettagliati delle stesse;
  - tale relazione deve essere accompagnata da un prospetto, in scala adeguata (almeno in scala 1:200), che riporti l'indicazione dei punti in cui sono stati effettuati i prelievi dei campioni analizzati e la numerazione relativa;
  - il presente elaborato dovrà essere redatto solo se richiesto ad integrazione da parte dalla Commissione comunale preposta.

l) XII. SCHEDATURA DOCUMENTALE: compilazione delle schede riassuntive delle fasi d'intervento, secondo i modelli di documentazione allegati alle presenti norme da cui si evince, in maniera sintetica, la rispondenza del Progetto ai criteri valutativi di cui al Capo II del Regolamento di Attuazione della Legge Regionale n°26/2002.

**9.** La documentazione cartacea deve essere accompagnata da supporto informatico.

**10.** I progetti relativi alla costruzione di nuovi edifici privati, ovvero alla ristrutturazione di interi edifici, ivi compresi quelli di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata ed agevolata, sono redatti in osservanza delle prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata ed agevolata.

**11.** La progettazione deve comunque prevedere:

- a) accorgimenti tecnici idonei alla installazione di meccanismi per l'accesso ai piani superiori, ivi compresi i servoscala;
- b) idonei accessi alle parti comuni degli edifici e alle singole unità immobiliari;
- c) almeno un accesso in piano, rampe prive di gradini o idonei mezzi di sollevamento;
- d) l'installazione, nel caso di immobili con più di tre livelli fuori terra, di un ascensore per ogni scala principale raggiungibile mediante rampe prive di gradini.

**12.** E' fatto obbligo di allegare al progetto la dichiarazione del professionista abilitato di conformità degli elaborati alle disposizioni sopra riportate.

**13.** Per l'installazione, la trasformazione e l'ampliamento degli impianti di cui al comma precedente è obbligatoria al di sopra dei limiti dimensionali indicati nel regolamento di attuazione di cui all'art. 119 del D.P.R. n. 380/2001.

**15.** E' inoltre necessario presentare prima dell'inizio dei lavori, per i casi prescritti dalle vigenti leggi in materia:

- Il progetto dell'impianto di riscaldamento e di coibentazione e relativa relazione tecnica dovranno essere presentati comunque prima dell'inizio dei lavori (ai sensi dell'art. 28, comma 1, della legge 10/91 e dell'art. 8, comma 1 del D.Lgs 192/05);
- Denuncia delle opere in cemento armato e metallo (ex Legge n. 1086 del 05/11/1971), ovvero dichiarazione di non assoggettabilità a firma del tecnico;
- Denuncia opere in muratura ai sensi della L. 64/74, ora art. 83 e seguenti del DPR 380/2000;

(così modificato con delibera di C.C. n°142 del 27/12/06)

## **16. PER LE OPERE DI URBANIZZAZIONE:**

Gli elaborati grafici in triplice copia, piegati in formata A4 con livello di dettaglio tecnico "definitivo" e con dovizia di misure e quote degli elementi costruttivi e dello stato di fatto e di progetto per descrivere compiutamente e dettagliatamente l'intervento in progetto in rapporto alle prescrizioni del P.R.G. e degli eventuali Piani Esecutivi vigenti nell'area di intervento, costituiti da:

- Stato di fatto planimetrico ed altimetrico della zona con evidenziati:
  - rilievo del verde;
  - costruzioni e manufatti esistenti;

- elettrodotti, metanodotti, antenne tv telefoniche e simili, fognature e acquedotti e relative servitù;
  - viabilità e toponomastica.
  - Planimetria di progetto, in rapporto non inferiore a 1:500, indicante strade e piazze debitamente quotate, spazi di verde attrezzato, eventuali utilizzazioni in sotterraneo, gli spazi per i servizi, gli spazi pubblici nonché gli spazi per sosta e parcheggio.
  - Sezioni e profili, almeno in scala 1:200 debitamente quotati.
  - Progetto esecutivo degli impianti tecnici quali acquedotto, gasdotto, fognatura e impianti di depurazione, energia elettrica e rete telefonica.
  - Progetto dell'impianto di pubblica illuminazione, con ubicazione delle necessarie cabine.
  - Particolari costruttivi.
  - Elenco dei documenti allegati alla domanda di permesso di costruire (1 copia) firmata dal progettista.
  - Eventuali altri documenti potranno essere richiesti per casi particolari.
- 17.** Eventuali altri elaborati potranno essere richiesti per casi particolari.

#### **Art. 46: ESAME DELLA RICHESTA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE**

- 1.** A seguito della presentazione della domanda, l'Ufficio incaricato comunica al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento, ai sensi della L. 241/90.
- 2.** Quando la domanda per il rilascio del permesso di costruire è accompagnata da richieste di atti di assenso comunque denominati, rivolti ad Enti esterni al Comune, il Responsabile del procedimento procede d'ufficio, trasmettendo la necessaria documentazione progettuale e provvedendo a tenere con gli enti esterni i necessari rapporti per la verifica dell'avanzamento procedurale. In caso di mancata risposta, il Responsabile del Procedimento convoca una conferenza di servizi tra le amministrazioni interessate. La conferenza di servizi può essere richiesta, nei casi previsti, anche ad iniziativa del soggetto avente titolo.
- 3.** Nel corso dell'istruttoria formale, il Responsabile del Procedimento verifica che gli elaborati di progetto e le asseverazioni in ordine agli aspetti metrici, costruttivi e prestazionali delle opere siano regolarmente sottoscritti da un progettista abilitato e che quanto dichiarato negli elaborati corrisponda a quanto indicato nella valutazione preventiva, se rilasciata, e negli strumenti urbanistici, per quel tipo di opera: tali verifiche non entrano nel merito delle singole soluzioni tecniche progettuali, la cui rispondenza alle norme e la cui idoneità a raggiungere i risultati dichiarati sono di esclusiva responsabilità del progettista che le assevera.
- 4.** Il Responsabile del Procedimento può chiedere una sola volta, entro 30 giorni dalla presentazione della domanda, documenti ed atti integrativi qualora gli stessi non siano nella disponibilità dell'amministrazione comunale ovvero non possano essere dalla stessa acquisiti autonomamente: tale richiesta interrompe il termine del procedimento, il quale ricomincia a decorrere per intero dalla data del completo ricevimento dalla

documentazione integrativa; detta richiesta indica un termine per la regolarizzazione, trascorso inutilmente il quale, il progetto viene archiviato per carenza di documentazione.

5. Entro sessanta giorni dalla data di presentazione della domanda, o dei documenti ed atti integrativi, di cui al precedente comma, il Responsabile del Procedimento cura l'istruttoria, acquisendo i prescritti pareri degli uffici comunali e richiedendo alle amministrazioni interessate il rilascio degli atti di assenso, comunque denominati, necessari al rilascio del provvedimento.
6. Entro il medesimo termine, il Responsabile del Procedimento può segnalare nella propria relazione istruttoria al Responsabile dello Sportello Unico Urbanistico Edilizio la necessità di acquisire altresì il parere della Commissione Edilizia, nei casi in cui è richiesto dalla legge o qualora ritenga indispensabile acquisirlo, prescindendo comunque dallo stesso, in quanto non vincolante o, qualora non venga reso entro il medesimo termine dei sessanta giorni.
7. Qualora il Responsabile del Procedimento, nello stesso termine di sessanta giorni, ritenga di dover chiedere chiarimenti ovvero accerti la necessità di modeste modifiche, anche sulla base del richiesto parere della Commissione Edilizia di cui al comma precedente, per l'adeguamento del progetto alla disciplina vigente, può convocare l'interessato per un'audizione.
8. Al termine dell'audizione viene redatto apposito verbale nel quale sono concordati tempi e modalità per modificare il progetto originario.
9. Il termine di sessanta giorni resta sospeso dalla data della convocazione dell'audizione fino alla presentazione della documentazione concordata.
10. Acquisiti i necessari atti, il Responsabile del Procedimento, entro il medesimo termine di sessanta giorni formula una proposta di provvedimento, corredata da apposita relazione.

#### **Art. 47: RILASCIO O DINIEGO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE**

1. Il permesso di costruire è rilasciato dal Dirigente o il Responsabile dello Sportello Unico Urbanistico Edilizio (SUUE) entro quindici giorni dalla proposta formulata dal Responsabile del Procedimento, ovvero dalla conclusione della conferenza di servizi; al provvedimento è allegata, quale parte integrante, una copia degli elaborati di progetto approvati, salvo diverse indicazioni contenute nello stesso atto.
2. Al titolare viene inviata, per raccomandata con avviso di ricevimento, la comunicazione di rilascio del permesso: il titolare, o suo delegato, deve presentarsi per il ritiro del provvedimento entro un anno dalla data del rilascio, trascorso il quale l'atto decade di diritto senza alcun obbligo di comunicazione all'interessato.
3. Il permesso di costruire viene ritirato, previo pagamento del contributo di costruzione, con le modalità specificate con apposita deliberazione di Consiglio Comunale.
4. Dell'avvenuto rilascio è data notizia sull'albo pretorio per quindici giorni consecutivi.
5. Gli estremi del permesso sono contenuti nel cartello esposto presso il cantiere.
6. Decorso inutilmente il termine complessivo per il rilascio del provvedimento, la domanda di rilascio del permesso di costruire si intende accolta.
7. Per i permessi di costruire soggetti ad atti convenzionali i relativi termini di conclusione del procedimento di cui ai commi 4 e 5 dell'articolo precedente sono raddoppiati.

8. In caso di proposta di diniego, qualora il Dirigente o il Responsabile dello Sportello Unico Urbanistico Edilizio (SUUE), in seguito ad ulteriori verifiche, ritenga comunque l'intervento conforme ed ammissibile, motiverà gli elementi su cui si fonda il suo diverso avviso.
9. Il diniego del permesso di costruire, viene inviato all'avente titolo con lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

#### **Art. 48: CARATTERISTICHE ED EFFICACIA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE**

1. Nel permesso di costruire sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.
2. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del permesso di costruire: il termine per l'ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata, non può superare i tre anni dalla data di rilascio del medesimo provvedimento.
3. Su richiesta presentata dall'avente titolo, anteriormente alla scadenza, sulla base di adeguate motivazioni, entrambi i termini di inizio e di ultimazione dei lavori possono essere prorogati dal Dirigente o dal Responsabile dello Sportello Unico Urbanistico Edilizio (SUUE), con provvedimento motivato, esclusivamente per fatti estranei alla volontà del titolare del permesso, per una sola volta, fino ad un massimo di un anno ciascuno; decorsi tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita.
4. Il permesso di costruire è irrevocabile: esso decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine stabilito nel permesso stesso.
5. Il permesso di costruire decade e viene archiviato anche nei seguenti casi:
  - a) mancato inizio dei lavori entro il termine di un anno dal rilascio (salvo proroga);
  - b) mancata ultimazione dei lavori entro il termine di tre anni dal rilascio (salvo proroga).
6. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata a nuovo titolo abilitativo e all'eventuale aggiornamento del contributo di costruzione per le opere non ancora eseguite.
7. Il permesso di costruire è annullabile d'ufficio ai sensi dell'art. 21/nonies della L. 241/90 nel caso venga rilevata l'illegittimità dello stesso e qualora vi siano ragioni di interesse pubblico, entro un termine ragionevole e tenuto conto degli interessi del destinatario e dei controinteressati.

#### **Art. 49: PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO**

1. Il permesso di costruire convenzionato è rilasciato con le modalità e le previsioni rilasciate con apposita deliberazione di Consiglio Comunale e potrà essere ritirato dall'avente titolo solo dopo la stipula della convenzione o la presentazione di apposito atto unilaterale d'obbligo, così come disciplinato dalle norme di attuazione del PUA per il Centro Storico, ovvero previsti dal Piano Regolatore Generale e dai relativi strumenti attuativi dei Comparti Edificatori.

#### **Art. 50: PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA**

1. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale.
2. Ai fini del rilascio del permesso di costruire in deroga, si intende per edificio o impianto pubblico o di pubblica utilità, ogni edificio o impianto di interesse pubblico qualificato dalla sua rispondenza ai fini perseguiti dalla Pubblica Amministrazione nello svolgimento delle sue funzioni.
3. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza e dei limiti inderogabili stabiliti dalle disposizioni statali e regionali, può riguardare esclusivamente le destinazioni d'uso ammissibili, la densità edilizia, l'altezza e la distanza tra i fabbricati e dai confini, stabiliti dalle norme di attuazione del PUA per il Centro Storico, ovvero previsti dal Piano Regolatore Generale e dai relativi strumenti attuativi per la realizzazione dei Comparti Edificatori.
4. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi di legge.

#### **Art. 51: PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA**

1. Nel caso di interventi realizzati in assenza o in difformità dal titolo abilitativo, il responsabile dell'abuso o l'attuale proprietario dell'immobile, ove ricorrano le condizioni di legge, presenta al Responsabile dello Sportello Unico Urbanistico Edilizio (SUUE) una richiesta volta ad ottenere un permesso costruire in sanatoria.
2. Alla richiesta vanno allegati, oltre alla documentazione e agli elaborati di progetto:
  - a) relazione descrittiva nella quale è dichiarata la conformità dell'intervento alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'opera, sia al momento della presentazione della richiesta;
  - b) elaborati grafici nei quali siano evidenziate le opere preesistenti regolarmente eseguite e le opere eseguite in difformità;
  - c) autocertificazione, nella quale sia esplicitamente denunciata la data di avvenute esecuzione delle opere in difformità, per le quali si richiede la sanatoria.
3. Sulla richiesta di permesso di costruire in sanatoria il Responsabile dello Sportello Unico Urbanistico Edilizio (SUUE), si pronuncia entro il termine di 60 giorni, trascorso inutilmente il quale, la richiesta si intende respinta.
4. Il rilascio del permesso di costruire in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione, in misura doppia, ovvero, in caso di esonero a norma di legge, del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione.
5. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.
6. In caso di mancato ritiro del permesso di costruire in sanatoria, ovvero del mancato pagamento dell'oblazione di cui al precedente punto 4, entro il termine di 60 giorni verrà avviato il procedimento previsto dalla vigente normativa in materia di abuso edilizio. Il

permesso di costruire in sanatoria potrà comunque essere ritirato prima della comunicazione all'interessato dell'avvio del procedimento di cui sopra.

7. Qualora l'opera abusiva sia difforme dagli strumenti urbanistici in vigore al momento della realizzazione dell'abuso, ma sia conforme alle norme vigenti al momento della richiesta di sanatoria, può essere rilasciato un permesso di costruire, quale sanatoria ordinaria: in tale caso viene applicato il contributo di costruzione vigente al momento della richiesta di sanatoria: resta fermo che il permesso di costruire in sanatoria ordinaria non estingue i reati connessi alla realizzazione dell'abuso.
8. In caso di abusi che, per essere sanati, richiedono oltre al rilascio di un permesso di costruire in sanatoria, anche la realizzazione di opere soggette ad "ordinario" permesso di costruire, può essere rilasciato un provvedimento misto di permesso di costruire in sanatoria e di permesso di costruire.
9. Al rilascio di tale provvedimento è connessa l'onerosità propria di ciascun tipo di permesso.
10. Il provvedimento, per la parte che costituisce permesso di costruire "ordinario", viene rilasciato con le procedure relative, ed il termine di ultimazione lavori è massimo di tre anni dalla data di rilascio, con possibilità di prescrivere un tempo minore: in questo caso, verranno presentate solo le comunicazioni di inizio e fine lavori relative alle "opere di adeguamento".

#### **Art. 52: VOLTURAZIONE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE**

1. Il permesso di costruire è trasferibile ai successori o aventi causa del titolare.
2. A tale scopo questi dovranno richiedere per iscritto al Responsabile dello Sportello Unico Urbanistico Edilizio (SUUE) la modifica dell'intestazione, allegando autocertificazione attestante l'avvenuto trasferimento del titolo di proprietà o di godimento, o in alternativa, fotocopia del documento con il quale è avvenuto il trasferimento del titolo stesso.
3. Dell'avvenuta volturazione del permesso di costruire viene data comunicazione scritta sia al nuovo che al precedente titolare.
4. La volturazione non comporta alcuna modifica al contenuto del permesso di costruire, né a quello della denuncia di inizio attività.

#### **Art. 53: PROCEDURE PER IL CONTROLLO SULLE OPERE ESEGUITE CON PERMESSO DI COSTRUIRE**

1. Nell'esercizio dei compiti di vigilanza sull'attività edilizia, lo Sportello Unico Urbanistico Edilizio (SUUE) verifica la corrispondenza delle opere in corso di realizzazione al permesso di costruire.
2. Il Dirigente o il Responsabile dello Sportello Unico Urbanistico Edilizio (SUUE), con proprio atto definisce le modalità di individuazione degli interventi da sottoporre a controllo e la relativa attuazione.
3. Vanno comunque eseguiti controlli su un campione almeno del 20 per cento degli interventi realizzati, includendo nel campione gli interventi attuati ai sensi del precedente art. 48 (*silenzio/accoglimento*).

4. Qualora riscontri l'inosservanza delle prescrizioni e delle modalità di intervento contenute nel permesso, il Dirigente o il Responsabile dello Sportello Unico Urbanistico Edilizio (SUUE) assume i provvedimenti sanzionatori degli abusi accertati, secondo quanto previsto dalla legislazione vigente.

#### **Art. 54: DIRITTO DI ACCESSO E RICHIESTA DI RIESAME**

1. Chiunque abbia interesse, per la tutela di situazioni giuridicamente rilevanti, ai sensi della L. 241/90 e delle altre norme in materia, può chiedere l'accesso agli atti del fascicolo relativo al permesso di costruire e alla denuncia di inizio attività, indirizzato allo Sportello Unico Urbanistico Edilizio (SUUE) e presentata presso l'Ufficio Rapporti con il Pubblico (URP): la richiesta di accesso viene presentata con le modalità e nel rispetto del Regolamento comunale per l'accesso agli atti ed alle informazioni.
2. In base alla normativa vigente, chiunque può prendere visione, nelle modalità e tempi stabiliti dalla normativa in materia di accesso agli atti, presso lo Sportello Unico Urbanistico Edilizio (SUUE), dei permessi di costruire rilasciati, insieme ai relativi elaborati progettuali e convenzioni, e chiederne al Dirigente o al Responsabile dello Sportello Unico, entro dodici mesi dal rilascio, il riesame per contrasto con le disposizioni di legge o con gli strumenti di pianificazione territoriale urbanistica, ai fini dell'annullamento o della modifica del permesso stesso.
3. Il medesimo potere è riconosciuto a chiunque con riguardo alle denunce di inizio attività presentate, allo scopo di richiedere al Dirigente o al Responsabile del Procedimento la verifica della presenza delle condizioni per le quali l'intervento è soggetto a tale titolo abilitativo e della conformità dell'intervento asseverato alla legislazione e alla pianificazione territoriale e urbanistica.
4. Il Dirigente o il Responsabile dello Sportello Unico Urbanistico Edilizio può disporre l'annullamento del permesso di costruire, oppure, per la denuncia di inizio attività, disporre l'applicazione di misure cautelari e sanzionatorie.

### **TITOLO VII**

#### **PIANI URBANISTICI ATTUATIVI**

#### **Art. 55: GLI STRUMENTI URBANISTICI DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE**

1. Gli strumenti urbanistici di attuazione degli interventi di riqualificazione o di nuova urbanizzazione, disposti dal PRG vigente, possono assumere il valore e gli effetti dei seguenti piani:
  - a) i Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica e privata;
  - b) i Piani per l'Edilizia Economico Popolare (PEEP);
  - c) i Piani di recupero di iniziativa pubblica e privata (PPE);
  - d) i Comparti Edificatori.

## **Art. 56: ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PROGETTO DI PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICA**

- 1.** Il Piano Urbanistico Attuativo, di iniziativa pubblica, coincide per contenuti ed obiettivi, con i Piani Particolareggiati di Esecuzione del Piano Regolatore Generale.
- 2.** Il Piano Urbanistico Attuativo di cui al presente articolo, deve contenere:
  - la delimitazione del perimetro del territorio interessato;
  - l' indicazione delle aree e degli immobili già espropriati o da espropriare al fine di realizzare gli interventi pubblici;
  - la destinazione d' uso delle singole aree;
  - l' individuazione delle unità minime di intervento, con l' indicazione di quelle nelle quali va applicata la disciplina prevista dall' art. 23 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni e delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria, e di quelle da attuare mediante concessione singola, con l'indicazione delle opere di urbanizzazione di esse relative;
  - la definizione delle tipologie costruttive edilizie, delle destinazioni d' uso da adottare negli interventi attuativi con le relative precisazioni plano-volumetriche;
  - l'individuazione degli immobili in cui vanno effettuati interventi di risanamento e consolidamento e le relative modalità esecutive;
  - i termini di attuazione del Piano ed i Termini di attuazione degli interventi previsti, con la individuazione delle relative proprietà.
- 3.** Il Piano particolareggiato deve essere accompagnato dai seguenti elaborati:
  - a) relazione illustrativa che precisi il rispetto delle previsioni e delle prescrizioni del Piano Regolatore Generale vigente, con riferimento all'area interessata, corredata dai seguenti allegati:
    - le analisi di ricerche svolte;
    - la specificazione delle aree da destinare ad attrezzature pubbliche e/ o di uso pubblico;
  - b) stralcio del Piano Regolatore Generale esteso alle aree adiacenti a quelle interessate dal Piano particolareggiato;
  - c) planimetria dello stato di fatto, disegnata su mappa catastale aggiornata in rapporto non inferiore a 1:1.000 con indicazioni delle quote planimetriche del terreno e dei fabbricati esistenti;
  - d) planimetrie generali di progetto del territorio sottoposti all'intervento di Piano nel rapporto almeno 1:1.000 indicati:
    - A) la rete viaria, con opportuna rappresentazione delle sezioni stradali, illustranti le caratteristiche fondamentali della rete stessa;
    - B) le aree destinate alla riqualificazione degli edifici esistenti con l' individuazione degli interventi finalizzati al recupero del patrimonio edilizio esistente;
    - C) la posizione degli edifici pubblici e privati di particolare pregio, con le relative altezze, le tipologie edilizie e l' indicazione delle loro destinazioni;
    - D) i profili regolatori di cui almeno due perpendicolari nel rapporto non inferiore a 1: 500.

**Art. 57: PROCEDIMENTO DI APPROVAZIONE DEI P.U.A. DI INIZIATIVA PUBBLICA**

1. I piani attuativi previsti dal P.R.G. sono redatti, in ordine prioritario ai sensi dell'art. 27, lett. a), b), c), d) della Legge Regionale n°16/2004.
2. Il Comune, con delibera di Giunta Comunale, adotta il P.U.A..
3. Dopo l'adozione il Comune procede, al deposito del piano presso la propria sede per un periodo di 30 gg, dandone avviso su almeno due quotidiani a diffusione regionale; contestualmente al deposito, il Comune lo trasmette alla provincia, la quale entro 30 gg dal ricevimento può formulare osservazioni.
4. Entro la scadenza del termine di deposito, chiunque può presentare osservazioni, le quali vanno prodotte nella forma delle istanze indirizzate al Sindaco.
5. Con Delibera della Giunta Comunale il Comune decide in merito alle osservazioni presentate, esprimendosi in modo puntuale e circostanziato sulle stesse, adeguando il piano alle osservazioni eventualmente accolte e contestualmente approva il PUA.
6. Con decreto sindacale il piano approvato è pubblicato sul B.U.R.C. ed entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione.

**Art. 58: PROCEDIMENTO DI APPROVAZIONE DEI P.U.A. DI INIZIATIVA PRIVATA PER I COMPARTI EDIFICATORI**

1. Il procedimento di approvazione dei piani attuativi di iniziativa privata ha inizio con la richiesta da parte dei proprietari o aventi titolo.
2. Nel caso in cui il progetto di piano attuativo interessi aree soggette a vincolo per la tutela delle bellezze naturali di cui alla Parte Terza del D.Lgs. 42/2004, occorre presentare anche la domanda di autorizzazione paesaggistica.
3. La domanda di approvazione del progetto di piano urbanistico attuativo, indirizzata al Sindaco del Comune di Pomigliano d'Arco, Sportello Unico Urbanistico Edilizio, deve essere presentata al Protocollo Generale dell'Ente e deve contenere le generalità, il codice fiscale e la firma del richiedente (o dei richiedenti) e del progettista, di quest'ultimo, la domanda deve recare anche il timbro con il numero d'iscrizione all'albo professionale: la competenza a redigere piani attuativi è limitata ai soli ingegneri e architetti.
4. La domanda deve recare in allegato gli elaborati tecnici, di cui all'articolo successivo, nonché i pareri, nulla osta o gli atti di assenso se richiesti.
5. I proprietari di immobili da includersi nei P.U.A., qualora non rappresentino almeno tre quarti (75%) del valore complessivo degli immobili stessi, sempre in base all'imponibile accertato ai fini dell'imposta comunale sugli immobili, non possono presentare proposte di piani singolarmente, ma debbono riunirsi in consorzio fino al raggiungimento almeno del valore suddetto.
6. La procedura di approvazione e l'efficacia dei Piani Urbanistici Attuativi d'iniziativa privata è quella disciplinata dalla L.R. 16/2004 e successive modificazioni ed integrazioni.

## **Art. 59: ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PROGETTO DI PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA**

1. Per il progetto del Piano Urbanistico Attuativo per la realizzazione del Comparto Edificatorio, dovendo essere costituito dai seguenti elaborati tecnici minimi, così come descritti dal Capo III del Titolo III della L.R. 14/82.
  - a) relazione circa l'entità ed i caratteri dell'intervento;
  - b) stralcio del Piano urbanistico generale vigente e delle relative norme di attuazione, con la individuazione delle aree interessate e la dimostrazione della conformità dell'intervento previsto alle disposizioni del Piano vigente;
  - c) estratto catastale con le indicazioni delle aree interessate o con l'elenco delle proprietà comprese nel Piano attuativo;
  - d) planimetria quotata dello stato di fatto almeno in scala 1:500 della zona interessata dal Piano attuativo con l'individuazione delle curve di livello e dei capisaldi di riferimento, delle presenze naturalistiche ed ambientali, degli eventuali vincoli di natura idrogeologica e paesaggistica;
  - e) relazione geologica particolareggiata nelle aree sottoposte a vincolo idrogeologico;
  - f) progetto planovolumetrico almeno in scala 1:500 con l'indicazione delle aree di uso pubblico e di quelle da cedere in proprietà al Comune, nonchè con l'indicazione delle opere di sistemazione delle aree libere;
  - g) il progetto di massima delle opere di urbanizzazione relativo alle strade ed agli impianti tecnici.
2. Il Comune di Pomigliano d'Arco, con il presente Regolamento, intende approfondire ulteriormente la documentazione richiesta; per tale motivo, gli elaborati risultano essere:
  - A** – Planimetria dello stato di fatto, inserita in un più ampio contesto di riferimento, di dimensione idonea per la valutazione dell'inserimento urbanistico del progetto nel contesto edificato e/o ambientale contenente:
    - il rilievo planimetrico e altimetrico della zona con l'individuazione di un caposaldo fisso di riferimento;
    - il rilievo delle essenze arboree esistenti;
    - il rilievo delle costruzioni e dei manufatti esistenti;
    - il rilievo degli impianti tecnologici e/o di distribuzione a rete e la graficizzazione delle eventuali fasce di protezione e/o rispetto;
    - eventuali vincoli, derivanti da disposizioni legislative di carattere monumentale, ambientale, idrogeologico, stradale, ferroviario, cimiteriale, di rispetto di elettrodotti, gasdotti, ecc.;
    - le quote altimetriche e planimetriche del terreno e dei manufatti eventualmente esistenti (va individuato un caposaldo fisso permanente da riferire alle curve di livello): tra i manufatti esistenti vanno indicati anche gli impianti tecnici a rete, dei quali va indicata anche la profondità sotto il livello del suolo;
    - la viabilità, della quale va indicata la classificazione amministrativa e la larghezza della sezione;

- B** - Documentazione fotografica dello stato di fatto, riprodotta con schema esplicativo dei punti dai quali sono state riprese le varie fotografie e rilievo fotografico delle fronti degli edifici esistenti lungo i principali percorsi pubblici con immagini relative ai particolari architettonici di rilievo, completata da particolari specifici di eventuali edifici cui è attribuita dal P.R.G. vigente una specifica categoria d'intervento;
- C** - Scheda di rilievo di ciascun fabbricato esistente all'interno dell'ambito di riqualificazione e/o del perimetro del Comparto Edificatorio con:
- rilievo di tutti i piani dell'edificio e dei principali prospetti ed almeno una sezione;
  - destinazione d'uso dei locali (specificando anche quali non risultino occupati);
  - titolo di godimento degli attuali occupanti (proprietà, affitto, ecc.);
  - struttura e tipo di proprietà degli immobili (privata, di enti o istituti, comunale ecc.);
  - caratteristiche costruttive degli edifici;
  - presumibile epoca di costruzione degli edifici (compresa l'epoca delle principali modifiche subite);
  - stato di conservazione;
- D** – Stralcio dello strumento urbanistico vigente e della relativa normativa tecnica di attuazione;
- E** – Estratto catastale comprendente:
- i limiti di proprietà e le relative superfici;
  - l'elenco catastale delle proprietà;
- F** – Planimetria di Progetto in scala 1:500, quotata, estesa all'intero ambito di riferimento di cui alla lettera A, indicante:
1. i lotti edificabili numerati progressivamente, con l'indicazione delle sagome di ingombro massimo, delle altezze massime, delle distanze dai fabbricati, dai confini e dalle strade;
  2. l'individuazione cartografica delle aree ed opere di urbanizzazione primaria, con specificazione delle superfici di ogni area elementare, suddivise per singole funzioni (strade e marciapiedi, parcheggi, ecc.);
  3. l'individuazione cartografica delle aree ed opere di urbanizzazione secondaria, con specificazione delle superfici di ogni area elementare, suddivise per singole funzioni (parcheggi, verde attrezzato, aree di interesse comune, istruzione);
  4. le strade ed i marciapiedi;
  5. le piazze ed i percorsi pedonali e/o ciclabili;
  6. gli spazi destinati alla collocazione dei cassonetti RSU;
  7. tabelle di computo dei dati tecnici relativi ai parametri urbanistici ed edilizi di progetto, delle destinazioni d'uso ipotizzate e raffronto con le prescrizioni normative;
  8. le soluzioni tecniche necessarie all'abbattimento delle barriere architettoniche.
- G** – Profili e sezioni in scala adeguata (min. 1:200), quotati ed estesi all'ambito di riferimento di cui alla lettera A; da tali profili e sezioni, dovranno risultare il terreno e gli eventuali edifici esistenti, dove sia rappresentato con tratto continuo, l'andamento

della linea del terreno modificato dell'intervento e con apposita grafia la linea naturale del piano di campagna;

- H** – Assonometria in scala adeguata, estesa all'ambito di riferimento di cui alla lettera A;
- I** – Individuazione delle aree e delle opere pubbliche da cedere al Comune, comprendente, tutte le aree da cedere al Comune di cui alla precedente lettera F, punti 2 e 3;
- L** – Planimetrie di progetto, in scala adeguata, almeno della stessa di cui alla lettera F, da cui siano desumibili, rispettivamente:
- impianti e opere di prelievo, trattamento e distribuzione acqua;
  - rete fognante ed eventuali impianti di depurazione;
  - rete di smaltimento acque meteoriche ed eventuali opere di raccolta acque di prima pioggia;
  - spazi ed impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti;
  - rete di distribuzione dell'energia elettrica, gas e altre forme di energia;
  - impianti e reti dei sistemi di comunicazioni e telecomunicazioni;
  - dotazioni ecologiche ambientali, anche ubicati in spazi di proprietà privata, quali:
  - spazi idonei alla ritenzione, assorbimento e trattamento delle acque meteoriche;
  - elementi che costituiscano un habitat naturale e le reti ecologiche di connessione;
  - spazi verdi piantumati, bacini o zone umide e spazi aperti volti a preservare e migliorare le caratteristiche meteorologiche locali, la riduzione di inquinanti o la termoregolazione degli insediamenti;
  - elementi volti a migliorare il clima acustico degli insediamenti;
  - elementi di protezione da rischi particolari;
  - opere di sostegno, di consolidamento, di drenaggio, di difesa dall'erosione delle acque indicate dalla relazione geologica per la bonifica del terreno o per la prevenzione di eventuali dissesti;
  - sezioni quotate dei sottoservizi di progetto;
  - localizzazione della superficie fondiaria, suddivisa in lotti numerati, per ciascun lotto deve essere graficamente indicato il limite di edificabilità risultante dall'applicazione delle disposizioni di legge, o degli strumenti urbanistici relative ai distacchi dai confini, dalle strade, dai corsi d'acqua, dai boschi, dalle strade, dai metanodotti, dagli elettrodi, ecc.;
  - categoria di intervento sugli edifici esistenti;
- M** – Tabella contenente il dimensionamento degli elementi urbanistici ed edilizi del progetto e cioè:
- superficie catastale di ogni proprietà;
  - superficie d'intervento;
  - superficie territoriale (ST) della zona omogenea nella quale l'intervento ricade: nel caso che l'intervento comprenda zone omogenee a destinazione diversa, va specificata la ST relativa a ciascuna zona omogenea;
  - superficie fondiaria (SF) di ciascun lotto, numerato secondo l'ordine indicato nella planimetria, e totale;

- superficie utile lorda (SUL) e/o volume (V) realizzabili su ciascun lotto ed in totale, suddivisi per destinazione d'uso;
  - abitanti teorici insediabili;
  - superficie delle singole dotazioni territoriali (standard), dovuta e di progetto;
- N** – Relazione illustrativa, comprensiva degli elementi per il calcolo degli oneri e della previsione di spesa occorrente per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria per la segnaletica stradale, le reti e gli impianti tecnologici articolata in:
1. quadro conoscitivo, con riferimento in particolare a:
    - analisi delle trasformazioni storiche del tessuto urbanistico del comparto interessato;
    - aspetti fisici e morfologici del contesto;
    - caratteristiche geofisiche e geomorfologiche dell'area di intervento;
    - quadro programmatico, che dia conto delle principali previsioni dei piani sovraordinati o disposizioni legislative che costituiscano vincoli o indirizzi per l'attuazione dell'intervento;
    - specifici contenuti di conoscenza ed analisi territoriale relativi alla "compatibilità sismica";
  2. descrizione della proposta progettuale, con riferimento in particolare a:
    - scelte progettuali quali, schema distributivo, tipologie edilizie, tecniche costruttive e tipologie delle dotazioni territoriali previste, ecc.;
    - articolazione temporale degli interventi;
    - destinazioni d'uso delle aree e degli edifici;
    - computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria, eventuali opere di bonifica e predisposizione dei suoli, eventuali monetizzazioni e oneri di gestione delle dotazioni territoriali;
  3. studio di sostenibilità della proposta progettuale, con riferimento in particolare a:
    - coerenza della proposta progettuale con gli strumenti urbanistici vigenti;
    - aspetti fisici e morfologici del progetto e suo inserimento nel contesto;
    - fattori di pressione o rischio ambientale;
    - carico urbanistico e sostenibilità del sistema infrastrutturale;
    - compatibilità delle destinazioni d'uso previste, anche in relazione al contesto;
    - compatibilità sismica delle opere previste;
    - perequazione urbanistica e compatibilità con le situazioni di diritto relative agli immobili oggetto di intervento;
- O** – Norme Tecniche di Attuazione con particolare riguardo alla precisazione di:
- parametri urbanistico/edilizi dei singoli lotti;
  - destinazioni d'uso;
  - modalità di trasformazioni successive degli edifici, entro il termine di validità dello strumento urbanistico;
  - grado di cogenza degli elementi graficizzate specificando quali variazioni costituiscono variante allo strumento urbanistico;
  - modalità di arredo degli spazi pubblici;

tali norme debbono, inoltre, dettare disposizioni circa:

- le tipologie edilizie ammesse per ciascun lotto, altezze massime e minime, rapporto di copertura, distacchi dell'edificazione da strade e confini e tra edifici;
- le destinazioni d'uso ammesse per ogni lotto;
- le prescrizioni per la sistemazione e l'arredo degli spazi scoperti;
- il tipo di vegetazione ammessa;
- i materiali da impiegarsi nelle finiture degli edifici ed i colori ammessi;
- i tipi di recinzione da adottare;
- i tipi di accesso carraio ammissibili;

**P** – Schema di Convenzione, in conformità allo schema tipo adottato dal Consiglio Comunale, recante l'individuazione esatta degli immobili interessati e dei soggetti attuatori, nonché gli obblighi degli stessi; la stipula della convenzione potrà essere subordinata all'acquisizione dell'impegno dei soggetti attuatori o di terzi obbligati ai sensi di legge, di procedere alla bonifica del sito nei casi previsti dall'art. 17 del D.Lgs. 22/99.

La convenzione deve prevedere:

- 1) la cessione gratuita entro termini stabiliti delle aree per le opere di urbanizzazione primaria, indicati nell' art. 4 della legge 29 settembre 1964, n. 847, nonché la cessione gratuita delle aree per le opere di urbanizzazione secondaria nella misura richiesta dal vigente Piano Regolatore Generale; qualora l'acquisizione di tali aree non venga ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, la convenzione può prevedere, in alternativa totale o parziale della cessione che all'atto della stipula i lottizzanti corrispondano al Comune una somma comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree;
- 2) la realizzazione a cura dei proprietari di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di quelle necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi nonché di una quota parte di quelle secondarie; al Comune spetta in ogni caso la possibilità di richiedere anziché la realizzazione diretta delle opere, il pagamento di una somma commisurata al costo effettivo delle opere di urbanizzazione inerenti alla lottizzazione, nonché all' entità ed alle caratteristiche dell'insediamento e comunque non inferiori agli oneri previsti dalla deliberazione comunale di cui all'art. 1 della deliberazione del Consiglio regionale n. 119/1 in data 28 luglio 1977; nella Convenzione devono essere infine precisati:
  - a) le caratteristiche del Piano proposto (volume complessivo costruibile ed indice medio di edificabilità, aree complessive della superficie ad uso privato e ad uso pubblico);
  - b) superficie totale delle aree da destinare ad uso pubblico, distinte per destinazione (strade, verde pubblico, ect.);
  - c) le opere di urbanizzazione primaria e secondaria con la descrizione delle opere da eseguire ed i tempi della loro realizzazione;

- d) periodo di validità del Piano non superiore a dieci anni ed eventuali tempi di attuazione;
- e) garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione (fideiussione bancaria o deposito cauzionale di somma a garanzia).

**Art. 60: ONERI SOSTITUTIVI DELLA CESSIONE DI AREE E DELLA ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

1. L'Amministrazione comunale può, con riferimento alla L.R. n. 6/1985, convenire che, in luogo della cessione di aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria, il proprietario versi una somma corrispondente agli oneri di urbanizzazione secondaria pari al 50% degli oneri di urbanizzazione secondaria secondo la normativa fissata dal Consiglio Regionale con deliberazione n°119/1 del 28/7/1977 e successive modificazioni ed integrazioni.

**Art. 61: OPERE DI URBANIZZAZIONE E DI ALLACCIAMENTO ALLE MEDESIME**

1. Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono tutte quelle espressamente previste dal piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica e privata, dalle relative norme di attuazione e dalla convenzione di cui al precedente articolo.
2. I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria, quelli delle opere di urbanizzazione secondaria o quelli per l'allacciamento della zona interessata alle relative reti di livello generale, devono essere autorizzati così come previsto dal presente Regolamento Edilizio: i relativi progetti dovranno essere redatti nel rispetto delle prescrizioni tecniche e dei requisiti cogenti di cui al presente Regolamento.
3. Gli Uffici comunali possono, in ogni fase di esecuzione dei lavori, effettuare sopralluoghi per accertarne la buona esecuzione e la conformità al progetto.
4. A tal fine il proprietario deve dare comunicazione dell'inizio dei lavori e della ultimazione dei medesimi.

**Art. 62: PENALITÀ PER INADEMPIENZA DA PARTE DEL CONSORZIO DEL COMPARTO EDIFICATORIO**

1. Qualora, scaduto il termine di validità dell'autorizzazione di cui all'approvazione del PUA, le opere di urbanizzazione complessivamente eseguite risultassero inferiori all'80% di quelle complessivamente previste, il richiedente (Consorzio del Comparto Edificatorio) perde il diritto alla restituzione della cauzione (di cui all'art. 59) e ove non presenti istanza di concessione il Comune espropria le aree sulla base delle disposizioni della legge 22/10/1971, n° 865 e ss.mm.ii..

**Art. 63: SVINCOLO DELLA CAUZIONE A GARANZIA DELL'ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

1. Lo svincolo della cauzione di cui agli articoli precedenti può avvenire su autorizzazione del Dirigente e/o del Responsabile dello Sportello Unico Urbanistico Edilizio e nella misura del

50% solo dopo il favorevole collaudo di almeno l'80% del totale delle opere di urbanizzazione convenzionate, collaudo da effettuarsi a cura e spese del Comune.

- 2.** Il restante 50% della cauzione viene svincolato, sempre su autorizzazione del Dirigente e/o del Responsabile del SUUE, a totale ultimazione e favorevole collaudo di tutte le opere eseguite.

## **PARTE TERZA**

### **NORME PROCEDURALI DURANTE L'ESECUZIONE ED ALLA FINE DEI LAVORI**

#### **TITOLO I**

#### **ESECUZIONE DEI LAVORI**

##### **Art. 64: COMUNICAZIONE DI INIZIO DEI LAVORI**

1. Il Titolare di permesso di costruire deve comunicare, su apposita modulistica, allo Sportello Unico Urbanistico Edilizio (SUUE) la data di inizio dei lavori entro trenta giorni dall'effettivo inizio degli stessi.
2. Nella comunicazione di inizio lavori devono essere indicati i nominativi del titolare, del direttore dei lavori, del coordinatore per l'esecuzione delle opere e del costruttore.
3. Per quanto riguarda l'impresa esecutrice delle opere va chiaramente indicato il numero di iscrizione alla Cassa edile di appartenenza.
4. devono inoltre essere allegati alla comunicazione:
  - a) dichiarazione resa dal titolare dell'impresa esecutrice circa l'organico medio annuo, distinto per qualifica, corredata dagli estremi delle denunce dei lavoratori effettuati all'INPS, all'INAIL e alle Casse Edili;
  - b) dichiarazione relativa al contratto collettivo applicato, così come previsto dagli artt. 3 e 8 del D.Lgs. 494/1996.
  - c) Certificato di regolarità contributiva rilasciato da INPS, INAIL o dalle casse edili, per quanto di rispettiva competenza.
5. Qualunque variazione degli operatori deve essere tempestivamente comunicata per iscritto.
6. Qualora i lavori vengano realizzati in economia il titolare del permesso di costruire deve dare comunicazione del nome delle imprese a cui sono affidati di volta in volta i lavori di natura edilizia.
7. Occorre anche presentare, ove del caso:
  - a) denuncia delle opere in calcestruzzo armato e/o in acciaio, quando tali opere sono presenti, prima della esecuzione delle stesse;
  - b) denuncia delle opere strutturali, quando trattasi di intervento antisismico.
8. Qualora l'intervento ricada nelle parti di territorio individuate come siti archeologici, occorre produrre la documentazione comprovante l'avvenuto controllo e/o il rilascio del nulla osta prescritti ai sensi del D. Lgs. 42/2004.

##### **Art. 65: CONTROLLO DURANTE L'ESECUZIONE DELLE OPERE**

1. Le opere ed i cantieri sono soggetti a controllo da parte dei preposti Organi comunali e, per quanto di competenza, del Servizio Prevenzione e Sicurezza degli Ambienti di Lavoro dell'A.S.L. ai sensi del D.P.R. n°164/1956 e del D.L. n°626/1994 modificati e integrati. Sono inoltre fatte salve le attribuzioni degli altri organi di vigilanza e controllo, quali ARPAC (emissioni in atmosfera – emissioni acustiche – gestione rifiuti – ecc.), N.O.E. (Nucleo Operativo Ecologico), Guardia di Finanza, ecc..

2. Il permesso di costruire deve sempre essere ritirato prima che si dia effettivo inizio ai lavori ed analogamente la D.I.A. deve essere presentata almeno 30 giorni prima dell'avvio dei lavori; in caso contrario si procederà all'applicazione delle relative sanzioni.
3. Copia del titolo abilitativo all'esecuzione delle opere, dei relativi elaborati di progetto approvati e timbrati dal Comune, e quando dovuto ai sensi della normativa vigente, devono essere tenuti in cantiere a disposizione degli incaricati dei controlli.
4. Il Comune, per mezzo degli Organi competenti, può effettuare, in qualsiasi momento, visite di controllo per verificare la rispondenza dell'opera edilizia al titolo abilitativo.
5. Qualora si riscontri l'inosservanza delle prescrizioni e delle modalità di intervento contenute nel permesso e/o nella D.I.A., il Responsabile dello Sportello Unico Urbanistico Edilizio assume i provvedimenti sanzionatori degli abusi accertati, secondo quanto previsto dalla legislazione vigente.

#### **Art. 66: PRESCRIZIONI GENERALI**

1. Le opere edilizie devono essere eseguite in modo conforme agli atti progettuali comunque assentiti.
2. Il direttore dei lavori, l'esecutore delle opere e gli altri eventuali soggetti che rivestono responsabilità operative devono adoperarsi, sotto la loro personale e solidale responsabilità, affinché opere ed interventi siano compiuti a regola d'arte e siano rispondenti alle prescrizioni delle leggi, dei regolamenti e delle direttive in vigore.
3. Per l'installazione e l'esercizio dei cantieri, devono essere rispettate le disposizioni del "Codice della Strada" e del suo regolamento di attuazione e di esecuzione; le norme del presente regolamento si intendono integrate e, ove occorra, sostituite dalle disposizioni sopra indicate.

#### **Art. 67: ATTREZZATURE DI CANTIERE**

1. In cantiere possono essere installate le attrezzature ed i macchinari necessari all'esecuzione dei lavori; tra tali opere rientrano anche modeste baracche in legno o metallo destinate al ricovero temporaneo di attrezzature e personale nonché i relativi servizi igienici.
2. Tali attrezzature, di norma, non sono soggette a nessun titolo abilitativo e dovranno essere immediatamente rimosse alla conclusione dei lavori; in ogni caso il loro posizionamento dovrà essere rispettoso delle norme del Codice Civile e dei diritti di terze persone interessate.

#### **Art. 68: MANUFATTI TEMPORANEI O STAGIONALI**

1. È soggetta al regime dell'Autorizzazione Amministrativa l'installazione, su suolo pubblico o privato, di strutture temporanee, anche tamponate, ma completamente e facilmente movibili, a servizio di attività commerciali, artigianali, agricole, e produttive o di servizio in genere: tali manufatti non costituiscono superficie utile o coperta, né volume in relazione agli indici urbanistico edilizi; la loro installazione deve essere eseguita comunque in conformità alle normative sovraordinate alle disposizioni comunali, a quanto previsto dal

Codice Civile, dal Regolamento di Igiene e dal Codice della Strada e non devono interessare aree verdi, aiuole, alberature anche singole, aree sia pubbliche che private interessate alla sosta; non devono inoltre causare alcun impedimento al traffico veicolare e pedonale: devono essere realizzate con materiali di facile smontaggio ed imbullonate; la tamponatura della struttura portante è ammessa con materiali quale vetro, plexiglas o similari; la pavimentazione dovrà essere facilmente amovibile e comunque tale che la sua installazione e rimozione non arrechi danni di qualunque genere e tipo alle pavimentazioni esistenti. In presenza di più attività deve essere prevista una soluzione unitaria.

2. In relazione all'applicazione delle presenti disposizioni, si intendono temporanee le installazioni di durata non superiore ad un anno.
3. Le autorizzazioni relative, sono rinnovabili a seguito di nuova richiesta presentata almeno 60 (sessanta) giorni prima della data di scadenza dell'autorizzazione in essere.
4. Si specifica inoltre che, entro il termine di validità dell'autorizzazione, sarà cura ed onere del soggetto autorizzato di rimuovere e ripristinare lo stato dei luoghi.
5. Nel caso di occupazioni di suolo pubblico si applicheranno tutte le disposizioni dettate dal vigente "Regolamento" per l'applicazione del Canone per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche.

#### **Art. 69: IMPALCATURE E PONTEGGI**

1. Fatto salvo il rispetto delle specifiche norme in materia la collocazione di impalcature e ponteggi sul suolo pubblico o di uso pubblico è soggetta ad concessione di occupazione di suolo pubblico nei modi e nei termini previsti dal vigente "Regolamento" Comunale per l'applicazione del canone per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche.
2. La durata dell' occupazione non potrà essere superiore a quella del titolo abilitativo all'esecuzione dei lavori ove esistente, o suoi rinnovi.
3. Le impalcature ed i ponteggi che insistono sul suolo pubblico o di uso pubblico debbono presentare una altezza minima di ml. 2,30 dal suolo.
4. Le impalcature ed i ponteggi destinati a coprire, anche solo in parte, emergenze di rilevante valore architettonico e/o ambientale, quando non abbiano lo scopo di protezione o funzione strutturale portante, possono essere concesionate per il periodo strettamente necessario all'esecuzione delle opere.
5. Nel caso di sospensione dei lavori o di inattività di fatto del cantiere che si protraggano per oltre un anno, le impalcature ed i ponteggi debbono essere rimossi a cura e spese del soggetto autorizzato all'intervento o dei suoi aventi causa.
6. Per ponteggi o impalcature da installare in caso di accertati stati di pericolo dovrà essere presentato, ove occorra ai sensi del presente regolamento, un progetto edilizio strutturale per l'eliminazione definitiva del pericolo stesso entro e non oltre centoventi giorni dalla notifica dell'ordinanza del Dirigente o del Responsabile del SUUE (nei limiti delle rispettive competenze istituzionali) fatta salva la possibilità di proroga per opere che presentino particolare complessità o rilevanza architettonica.

7. L'ordinanza del Dirigente o del Responsabile del SUUE di rimozione dello stato di pericolo costituisce concessione all'occupazione del suolo pubblico nei limiti contenuti nel provvedimento stesso.

#### **Art. 70: RICHIESTA E CONSEGNA DI PUNTI FISSI**

1. Prima di iniziare i lavori per interventi di nuova costruzione, l'avente titolo è tenuto a richiedere al Comune, mediante lettera assunta al protocollo la ricognizione della linea di confine tra gli spazi pubblici e l'area privata interessata dall'intervento; l'istanza deve precisare il nominativo del direttore dei lavori.
2. Entro trenta giorni dal ricevimento della lettera di cui sopra, il personale dell'ufficio tecnico comunale -ovvero il personale messo a disposizione dall'avente titolo e dall'assuntore dei lavori sotto la direzione o comunque la verifica di un funzionario comunale- provvede:
  - a) ad assegnare sul terreno i capisaldi altimetrici e planimetrici cui deve essere riferita la posizione dell'opera da realizzare;
  - b) ad indicare i punti di immissione degli scarichi nella fognatura comunale ed i punti di presa dell'acquedotto e di tutti gli altri impianti relativi alle opere di urbanizzazione primaria.
3. Delle operazioni di cui al comma precedente deve essere redatto verbale, che viene sottoscritto dalle parti per presa d'atto: tutte le spese sono a carico del richiedente.
4. Decorso il termine di cui al comma 2 i lavori possono essere iniziati; in tal caso il direttore dei lavori redige autonomamente il verbale e ne invia copia al Comune.

#### **Art. 71: DISCIPLINA DEL CANTIERE**

1. Si intendono integralmente richiamate le disposizioni di cui ai D.Lgs. 494/96 e D.Lgs. 626/94.
2. Nell'esecuzione di opere edilizie (nuove costruzioni, ampliamenti, ristrutturazioni e demolizioni di fabbricati esistenti, ecc.), l'assuntore dei lavori deve evitare pericoli o danni a persone o a cose, provvedendo ad attenuare rumori e molestie. In particolare si richiama la particolare normativa tecnica che presiede alla corretta conduzione dei cantieri e, per quanto attiene il presente Regolamento, devono essere visibili all'esterno tutte le tabelle prescritte relativamente alla prevenzione degli infortuni sul lavoro.
3. Qualora si eseguano opere edilizie in fregio a spazi aperti al pubblico, va recintato il luogo destinato all'opera, lungo i lati prospicienti gli spazi stessi; le recinzioni provvisorie devono essere di aspetto decoroso, avere altezza non minore di m 2,00 ed essere costruite secondo le eventuali prescrizioni sugli allineamenti e le modalità costruttive richieste dall'Ufficio comunale competente.
4. Le aperture che si praticano nelle recinzioni provvisorie, devono aprirsi verso l'interno o essere scorrevoli ai lati; gli angoli sporgenti delle recinzioni provvisorie devono essere evidenziati mediante zebratura e segnaletica stradale e muniti di luci rosse che devono rimanere accese dal tramonto al levar del sole.

- 5.** Tutte le strutture provvisoriale (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili) devono avere requisiti di resistenza, stabilità e protezione conformi alle disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.
- 6.** Il punto più basso delle opere provvisoriale soprastanti luoghi aperti al pubblico, deve distare dal suolo non meno di m 4,50 per la viabilità veicolare e m 2,50 per il transito pedonale ed avere il piano inferiore costruito in modo da riparare con sicurezza lo spazio sottostante; il Dirigente e/o il Responsabile del SUUE ha comunque la facoltà di dettare particolari prescrizioni, fissando i termini per l'esecuzione e riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli interessati.
- 7.** Per i lavori soggetti a permesso a costruire, a D.I.A., nonché per tutti gli interventi che prevedono lavori in cui sono previste opere soggette alla L. 5 novembre 1971 n. 1086 "Norme per la disciplina delle opere in conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica", deve essere esposta in posizione ben visibile sul luogo dei lavori e per tutta la durata degli stessi una tabella di idonee dimensioni, recante le seguenti indicazioni: data e numero del Permesso a Costruire, della D.I.A. o dell'autorizzazione, il nome del titolare, del costruttore, del direttore lavori, del Progettista responsabile dell'intera opera, degli altri eventuali Progettisti aventi specifiche responsabilità, del calcolatore delle opere strutturali soggette a denuncia, del coordinatore per la progettazione e del coordinatore per l'esecuzione dei lavori (D.L. 494/96), il nome degli installatori degli impianti e, qualora sia previsto il progetto, il nome dei progettisti degli impianti (D.P.R. 447/91).
- 8.** Nei cantieri edili deve essere affisso, in vista del pubblico, un cartello chiaramente leggibile di dimensioni non inferiori a 0,70 m x 1,00 m, con l'indicazione:
  - a) del tipo dell'opera in corso di realizzazione;
  - b) degli estremi del permesso di costruzione o della denuncia di inizio dell'attività e del nome del titolare della stessa;
  - c) della denominazione dell'impresa assuntrice dei lavori;
  - d) dei nominativi del progettista, del direttore dei lavori e del responsabile del cantiere;
- 9.** Tale cartello è esente dal pagamento della tassa sulle pubbliche affissioni.
- 10.** Nel cantiere debbono essere tenute a disposizione il permesso di costruzione corredato degli elaborati progettuali con il visto originale di approvazione (o loro copie autentiche) nonché la comunicazione dell'inizio dei lavori.
- 11.** I cantieri edili a lunga permanenza (oltre trenta giorni), debbono essere dotati di impianti di acqua potabile e di fognatura allacciati alle reti comunali; in caso di impossibilità dovuta a ragioni tecniche, si provvede con mezzi sostitutivi riconosciuti idonei dal Responsabile del Servizio di Igiene Pubblica competente per territorio.
- 12.** Le costruzioni provvisorie realizzate nei cantieri edili, destinate alla permanenza di persone, compresi i servizi igienici, debbono rispondere alle vigenti norme di legge.
- 13.** E' fatto obbligo all'assuntore dei lavori di essere presente in cantiere o di assicurarvi l'intervento di persona idonea che lo rappresenti (responsabile di cantiere).
- 14.** L'Autorità comunale, in caso di violazione delle disposizioni del presente articolo, può ordinare la sospensione dei lavori.

## **Art. 72: OCCUPAZIONE DEL SUOLO PUBBLICO E RECINZIONI PROVVISORIE**

- 1.** Nel caso di lavori che comportino la manomissione del suolo pubblico o interessino impianti pubblici, il costruttore è tenuto a richiedere all'ente interessato le prescrizioni del caso, intese ad evitare danni al suolo ed agli impianti predetti, nonché a garantire l'esercizio di questi ultimi, specificando ubicazione, durata e scopo dell'intervento.
- 2.** Ove sia indispensabile occupare con il cantiere porzioni di suolo pubblico, il titolare dell'atto di assenso edilizio o il costruttore devono preventivamente richiedere all'Autorità comunale il relativo permesso di costruzione; all'istanza deve essere allegato un elaborato grafico recante l'indicazione planimetrica dell'area da includere nel cantiere.
- 3.** Il titolare del permesso di costruzione, prima di dar corso ad interventi su aree poste in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico, deve, previa denuncia all'Autorità comunale, recingere provvisoriamente l'area impegnata dai lavori o, comunque, adottare i più idonei accorgimenti tecnici intesi a garantire la sicurezza, anche in conformità alle prescrizioni impartite dal Comune; ove l'intervento interessi il sottosuolo, la denuncia deve essere corredata del nullaosta degli enti esercenti le condutture ed i cavi aerei e/o sotterranei interessati.
- 4.** Per quanto concerne i cantieri che interessano le carreggiate stradali, valgono le norme dettate dal Codice della Strada e dai regolamenti in sua applicazione; in ogni caso, devono essere adottate le misure atte a salvaguardare l'incolumità pubblica, ad assicurare il pubblico transito e ad evitare la formazione di ristagni d'acqua.
- 5.** Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso, essere alte almeno 2,00 m ed essere realizzate con materiale resistente; gli angoli sporgenti di tali recinzioni debbono essere dipinti per tutta la loro altezza a strisce bianche e rosse con vernice riflettente e muniti di segnalazione luminosa a luce rossa fissa, accesa dal tramonto al levar del sole; per recinzioni di lunghezza superiore a 10,00 m, che sporgano sui marciapiedi o sul sedime stradale, devono essere installate lungo il perimetro luci rosse fisse distanti tra loro non più di 10,00 m, integrate da eventuali piastrine rifrangenti, di colore rosso e di superficie minima di 50 cm<sup>2</sup>, disposte "a bandiera" rispetto al flusso veicolare.
- 6.** Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiuse quando i lavori non sono in corso; se la recinzione racchiude manufatti che interessano servizi pubblici, deve comunque essere consentito -salvo casi eccezionali- il libero accesso a tali manufatti, ed in ogni caso il pronto accesso degli addetti ai servizi interessati.
- 7.** L'Amministrazione Comunale, previo consenso del concessionario, ha facoltà di servirsi delle recinzioni prospettanti su spazi pubblici per le pubbliche affissioni, senza che sia dovuto per tale uso alcun corrispettivo.
- 8.** Per gli interventi edilizi che richiedono lavori di durata non superiore a 10 giorni, la delimitazione del cantiere può assumere una configurazione semplificata da definirsi, caso per caso, secondo le prescrizioni del Comune.
- 9.** In caso di violazione delle norme di cui ai commi 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8 del presente articolo si applica il disposto dell'ultimo comma del precedente articolo.

### **Art. 73: SICUREZZA DEL CANTIERE E REQUISITI DELLE STRUTTURE PROVVISORIALI**

1. Ogni cantiere deve essere mantenuto libero da materiali dannosi o inutili, per tutta la durata dei lavori.
2. Tutte le strutture provvisorie del cantiere edilizio (ponteggi di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili) devono avere requisiti di resistenza e di stabilità, devono essere dotate di protezioni per garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose e devono altresì conformarsi alle vigenti disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni e la sicurezza del lavoro; le fronti dei ponteggi verso strada devono essere provviste di opportune difese di trattenuta nonché di idonei strumenti per lo scarico dei materiali.
3. Le scale aeree, i ponti mobili o gli apparecchi di sollevamento non possono essere posti in esercizio se non sono muniti di certificato di omologazione rilasciato dalle autorità competenti; ogni altro macchinario impiegato nei cantieri edili deve rispondere alle norme di legge e alle prescrizioni degli enti cui è affidata la vigilanza in materia.
4. In caso di interruzione dei lavori, devono essere eseguite le opere necessarie a garantire la sicurezza, l'igiene, il decoro e la stabilità della parti già costruite; in difetto, l'Autorità comunale ordina al costruttore e/o al titolare del permesso di costruzione, gli adempimenti necessari e, in caso di inottemperanza, dispone gli interventi sostitutivi a spese degli inadempienti.
5. Nel corso dei lavori di sopraelevazione devono essere adottate tutte le misure idonee a tutelare gli eventuali occupanti della parte sottostante dell'edificio.
6. I tecnici comunali, nell'effettuare sopralluoghi, verificano l'osservanza delle disposizioni del presente regolamento o delle altre norme vigenti in materia, informando, in caso di violazione, gli organi competenti a perseguire le infrazioni riscontrate ed a disporre i rimedi più opportuni.
7. Ove del caso, l'Autorità comunale adotta i provvedimenti a tutela della pubblica incolumità.

### **Art. 74: CAUTELE PER LA SALVAGUARDIA DI RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI**

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

### **Art. 75: MODIFICHE PROGETTUALI**

1. Le modifiche al progetto approvato possono essere variazioni essenziali e variazioni minori in corso d'opera.

2. Le modifiche a denunce di inizio attività o a permessi di costruire, che si rendono necessarie dopo l'inizio dei lavori, sono soggette alla presentazione di richiesta di rilascio del permesso di costruire nel caso in cui riguardino anche una sola variazione tra quelle definite essenziali di cui al successivo punto 6, ovvero modifichino in modo sostanziale gli effetti delle azioni sismiche sulla struttura.
3. In tali casi il permesso di costruire costituisce parte integrante dell'originario titolo abilitativo e viene presentato o richiesto prima della realizzazione delle opere ed entro il termine di validità del titolo abilitativo originario.
4. Le modifiche a denunce di inizio attività o a permessi di costruire, che si rendono necessarie dopo l'inizio dei lavori e apportate in corso d'opera, sono soggette alla presentazione di denuncia di inizio attività se conformi agli strumenti di pianificazione e alla normativa urbanistica ed edilizia, qualora comportino mutamento di destinazione d'uso senza aumento del carico urbanistico, ovvero scostamenti e aumenti di cubatura e di superficie fino ai limiti stabiliti al successivo punto 6 lettere b), c) e d).
5. La D.I.A. ai sensi del punto precedente, può essere presentata anche successivamente alla realizzazione delle variazioni, comunque prima della comunicazione di ultimazione dei lavori, e deve contenere la dichiarazione asseverata del progettista: la D.I.A. costituisce parte integrante dell'originario titolo abilitativo.
6. Sono variazioni essenziali rispetto al permesso di costruire o alla denuncia di inizio attività:
  - a) il mutamento della destinazione d'uso che comporta una variazione del carico urbanistico inteso come:
    - un aumento delle superfici utili degli edifici;
    - un mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili con variazione delle dotazioni territoriali;
    - un aumento delle unità immobiliari;
  - b) gli scostamenti di entità superiore al 10 per cento rispetto alla superficie coperta, al rapporto di copertura, al perimetro, all'altezza dei fabbricati, alla sagoma, alle distanze tra fabbricati e dai confini di proprietà anche a diversi livelli di altezza, nonché rispetto alla localizzazione del fabbricato sull'area di pertinenza;
  - c) gli aumenti della cubatura rispetto al progetto del 10 per cento e comunque superiori a 300 mc., con esclusione di quelli che riguardino soltanto le cubature accessorie ed i volumi tecnici, così come definiti ed identificati dalle norme urbanistiche ed edilizie comunali;
  - d) gli aumenti della superficie utile superiori a 100 mq.;
  - e) le violazioni delle norme tecniche in materia di edilizia antisismica;
  - f) ogni intervento difforme rispetto al titolo abilitativo, ove effettuato su immobili ricadenti in aree naturali protette, nonché effettuato su immobili sottoposti a particolari prescrizioni per ragioni ambientali, paesaggistiche, archeologiche, storico-architettoniche da leggi nazionali o regionali, ovvero dagli strumenti di pianificazione territoriale od urbanistica.
7. In caso di interventi su immobili vincolati, i titoli abilitativi di cui ai punti 2) e 4) sono presentati o rilasciati se conformi agli strumenti di pianificazione e alla normativa

urbanistica ed edilizia, previa acquisizione degli atti di assenso necessari, secondo le modalità previste dalla medesima normativa di riferimento.

8. Nei casi di cui al precedente punto 7) la denuncia di inizio attività o il permesso di costruire costituiscono parte integrante dell'originario titolo abilitativo e sono presentati o richiesti prima della realizzazione delle opere ed entro il termine di validità del titolo abilitativo originario.
9. Il perfezionamento di titolo abilitativo per le variazioni essenziali e non essenziali, non proroga i termini di validità della DIA o del Permesso di costruire originari.

## **TITOLO II**

### **CONCLUSIONE DEI LAVORI**

#### **Art. 76: COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI E DOCUMENTAZIONE PER IL RILASCIO DEL CERTIFICATO DI AGIBILITÀ**

1. Il Certificato di Agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.
2. Il Certificato di Agibilità viene rilasciato dal Responsabile del SUUE con riferimento ai seguenti interventi:
  - a) nuove costruzioni;
  - b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
  - c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1.
3. Con riferimento agli interventi sopra riportati, il soggetto titolare del Permesso di Costruire o il soggetto che ha presentato la Denuncia di Inizio Attività, o i loro successori o aventi causa, sono tenuti a chiedere il rilascio del certificato di agibilità: la mancata presentazione della domanda comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da 77,00 a 464,00 Euro.
4. Alla domanda per il rilascio del certificato di agibilità deve essere allegata copia della dichiarazione presentata per la iscrizione in catasto, redatta in conformità alle disposizioni dell'articolo 6 del Regio Decreto legge 13 aprile 1939, n. 652 e successive modificazioni ed integrazioni.
5. Entro quindici giorni dalla ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto di cui all'art. 24, comma 3, del D.P.R. n. 380/2001, è tenuto a presentare allo Sportello Unico la domanda di rilascio del certificato di agibilità, corredata dalla seguente documentazione:
  - a) richiesta di accatastamento dell'edificio, sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità, che lo Sportello Unico provvede a trasmettere al catasto;
  - b) dichiarazione sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, nonché in ordine all'avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti;
  - c) dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici adibiti ad uso civile alle prescrizioni di cui agli artt. 113 e 127 del D.P.R. n. 380/2001, nonché all'art. 1 della legge 9 gennaio 1991, n°10, ovvero certificato di

collaudo degli stessi, ove previsto, ovvero ancora certificazione di conformità degli impianti prevista dagli artt. 111 e 126 del D.P.R. n. 380/2001.

6. Lo Sportello Unico Urbanistico Edilizio comunica al richiedente, entro dieci giorni dalla ricezione della domanda per il rilascio del certificato di agibilità, il nominativo del Responsabile del Procedimento, ai sensi degli artt. 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241.
7. Entro trenta giorni dalla ricezione della domanda, il Dirigente, previa eventuale ispezione dell'edificio, rilascia il certificato di agibilità, verificata la seguente documentazione:
  - a) certificato di collaudo statico di cui all'art. 67 del D.P.R. n°380/2001, redatto ai sensi della L.R. n°9/1983, attestante, tra l'altro, la conformità delle opere eseguite nelle zone sismiche alle disposizioni di cui al Capo IV della Parte II del D.P.R. n. 380/2001;
  - b) la documentazione indicata al comma 5;
  - c) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'art. 77 e 82 del D.P.R. n. 380/2001.
8. Trascorso inutilmente il termine di trenta giorni dalla ricezione della domanda, l'agibilità si intende attestata nel caso sia stato rilasciato il parere dell'ASL di cui all'art. 5, comma 3, lett. a) del D.P.R. n. 380/2001.
9. In caso di autodichiarazione, il termine per la formazione del silenzio assenso è di sessanta giorni.
10. Il termine di cui al comma precedente può essere interrotto una sola volta dal Responsabile del Procedimento, entro quindici giorni dalla domanda, esclusivamente per la richiesta di documentazione integrativa, che non sia già nella disponibilità dell'Amministrazione o che non possa essere acquisita autonomamente: in tal caso, il termine di trenta giorni ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

#### **Art. 77: RILASCIO DEL CERTIFICATO DI CONFORMITÀ EDILIZIA**

1. Lo Sportello Unico Urbanistico Edilizio entro 90 giorni dalla presentazione della documentazione di cui all'art. 76 del presente Regolamento Edilizio, accertato che essa è completa, e viste le risultanze dei controlli effettuati secondo le modalità previste all'articolo precedente, rilascia il certificato di conformità edilizia.
2. Qualora non si proceda alla verifica di cui al precedente articolo, o il suddetto controllo comunale non venga svolto entro il termine previsto al comma precedente, la conformità edilizia e agibilità si intende attestata secondo quanto dichiarato dal professionista nella scheda tecnica descrittiva.
3. In tale caso la scheda tecnica descrittiva tiene luogo del certificato di conformità.
4. Nel caso di rilascio del certificato di conformità edilizia mediante convalida della dichiarazione di conformità sottoscritta dal tecnico incaricato, lo Sportello Unico Urbanistico Edilizio appone l'attestazione di convalida della dichiarazione, riservandosi la possibilità di effettuare nei dodici mesi successivi al rilascio il controllo a campione, secondo i modi ed i tempi previsti dal comma seguente.

5. I criteri di scelta delle opere edilizie per le quali si procede al controllo preventivo, nonché, nel caso di controllo a campione, le modalità e le procedure per la definizione del campione stesso, sono stabilite da apposita determina del Dirigente Responsabile del SUUE.
6. Per le opere soggette a DIA, è data facoltà al soggetto interessato, depositata la domanda di cui al comma 4 dell'art. 76 ed in attesa del sopralluogo, di presentare allo Sportello Unico Urbanistico Edilizio (SUUE) una dichiarazione redatta da un professionista abilitato, corredata da certificazione di conformità dei lavori eseguiti con la quale si attesta che sono state rispettate le norme vigenti in materia edilizia.
7. Lo Sportello Unico Urbanistico Edilizio (SUUE) rilascia all'interessato ricevuta dell'avvenuta presentazione della dichiarazione del professionista, che costituisce certificato provvisorio di conformità edilizia e agibilità.

#### **Art. 78: SOSPENSIONE DALL'USO E DICHIARAZIONE DI INAGIBILITÀ**

1. Il Dirigente o il Responsabile dello Sportello Unico Urbanistico Edilizio, quando ricorrono motivate ragioni in ordine alle condizioni igieniche e/o di sicurezza dei fabbricati, ovvero in caso di incompatibilità con le disposizioni con il regolamento edilizio, ordina la sospensione dell'uso del fabbricato o di parte di esso.
2. Tale ordinanza si applica anche nel caso di risultanza negativa conseguente all'effettuazione di controllo a campione, in relazione a gravi difformità rispetto a quanto previsto dal Regolamento Edilizio e/o dichiarato nella scheda tecnica descrittiva.
3. Per le abitazioni esistenti, il Dirigente o il Responsabile del SUUE può dichiarare inabitabile un alloggio o parte di esso, quando ricorra almeno una delle seguenti situazioni:
  - a) condizioni di degrado delle strutture e degli impianti tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;
  - b) alloggio improprio (sottotetto, seminterrato, box, edificio al grezzo);
  - c) insufficienti requisiti di superficie o di altezza;
  - d) insufficienti condizioni di aerazione (ventilazione) ed illuminazione;
  - e) mancata disponibilità di acqua potabile;
  - f) assenza di servizi igienici;
  - g) mancato allacciamento alla fognatura, ove esistente, o ad altro idoneo sistema di trattamento delle acque reflue.
4. In caso di sito inquinato sottoposto al procedimento di cui all'art. 17 del D.Lgs. 22/97 e D.M. 471/99, qualora risulti incompatibile l'utilizzo dell'immobile con le attività di monitoraggio o bonifica, il Dirigente o il Responsabile del SUUE competente ordina la sospensione dell'uso del fabbricato o di parte di esso, ovvero sospende i procedimenti autorizzativi eventualmente in corso.

## **TITOLO III CONTROLLI**

### **Art. 79: CONTROLLO SULL'OPERA ESEGUITA**

1. Il Dirigente o il Responsabile del SUUE con apposito atto, fissa i criteri di scelta e la consistenza del campione di opere edilizie, assoggettate al rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità, da sottoporre a verifica analitica, comprendendovi tutte quelle relative ad interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione di interi edifici destinati ad attività produttive caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente.
2. In tal caso, entro il termine per il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità, lo Sportello Unico Urbanistico Edilizio, anche avvalendosi di tecnici verificatori, verifica la rispondenza dell'intervento realizzato agli elaborati di progetto presentati, anche in ordine al rispetto dei requisiti cogenti.
3. Il controllo prende in esame la documentazione di progetto e quella relativa all'opera realizzata, svolgendo tutte le verifiche di completezza e coerenza delle asseverazioni e della relativa documentazione, in ordine al rispetto dei requisiti cogenti e alla rispondenza dell'opera alle previsioni di progetto e a quanto stabilito dalla normativa urbanistica, edilizia ed igienica.
4. Qualora i risultati delle verifiche evidenzino differenze e/o necessità di ulteriori approfondimenti, il Responsabile del procedimento comunica agli interessati tali risultanze, invitandoli a produrre le relative controdeduzioni entro un termine prefissato, fatta salva comunque ogni altra successiva azione conseguente ai sensi di legge. In tal caso il termine per il rilascio del certificato rimane sospeso.
5. La verifica analitica viene effettuata a cura e spese del Comune ed il titolare delle opere edilizie è tenuto a prestare l'assistenza necessaria.
6. La verifica analitica viene completata entro novanta giorni dalla relativa comunicazione.
7. Conseguentemente all'esito positivo della verifica, il certificato di conformità edilizia e agibilità viene rilasciato e sulla scheda tecnica descrittiva dell'opera vengono altresì riportati i risultati delle prove eseguite, ed in allegato copia delle relative documentazioni tecniche di collaudo.

### **Art. 80: PROCEDIMENTI PER IL CONTROLLO DELL'ATTIVITÀ URBANISTICO-EDILIZIA**

1. Nell'esercizio dei compiti di vigilanza sull'attività edilizia, il Responsabile del SUUE nomina il Responsabile del Procedimento:
  - a) per verificare a campione la corrispondenza delle opere in corso di realizzazione ai titoli abilitativi;
  - b) per rispondere ai cittadini che con comunicazioni scritte, in carta semplice, precisa e dettagliata, firmata e con l'indicazione del recapito dell'esponente di denunciano presunti abusi edilizi;

- c) per accertare, su segnalazione della Polizia Municipale, la regolarità dei cantieri ove non sia esibito il Permesso e/o apposto il prescritto cartello, (entro il termine di trenta giorni).
2. Eseguito il controllo sulla regolarità urbanistica del lavoro in corso, ed eventualmente di accertamento di abuso edilizio con personale del Comando di Polizia Municipale, il Responsabile del Procedimento predispone l'ordinanza immediata di sospensione dei lavori che ha effetto fino all'adozione dei provvedimenti definitivi da adottare e notificare entro 45 giorni dall'ordine di sospensione.
  3. L'ordinanza di sospensione dei lavori ha natura cautelativa e viene emanata al fine di impedire che dalla prosecuzione dei lavori illeciti derivi un danno di maggiori dimensioni.
  4. Il Responsabile del SUUE trasmette la comunicazione dell'avvio del procedimento, ai sensi dell'art. 7 della Legge 241/1990 e secondo le modalità dettate dall'art. 8 della stessa legge, ai soggetti nei confronti dei quali il provvedimento finale è destinato a produrre effetti diretti ed il nominativo del responsabile del Procedimento, ai sensi degli artt. 4 e 5 della legge 07/08/1990 n. 241, e successive modifiche ed integrazioni.
  5. I provvedimenti ablativi, a seconda della gravità dell'abuso, si configurano come ingiunzione di ripristino, di demolizione, oppure di pagamento di sanzione amministrativa (pecuniaria).
  6. Le tipologie di abuso sono sintetizzabili nell'elenco che segue,
    - 1) Demolizione per opere su aree inedificabili, a destinazione pubblica, sottoposte a tutela.
    - 2) Lottizzazione abusiva;
    - 3) Opere eseguite senza Permesso di Costruire in totale difformità o con variazioni essenziali rispetto al Permesso di Costruire;
    - 4) Ristrutturazione edilizia in assenza o in totale difformità dal Permesso di costruire;
    - 5) Opere eseguite con Permesso di Costruire annullato;
    - 6) Opere eseguite in parziale difformità dal Permesso di Costruire;
    - 7) Opere eseguite sui suoli di proprietà dello Stato e di Enti Pubblici;
    - 8) Opere di varianti in corso d'opera;
    - 9) Opere eseguite senza DIA o in difformità della DIA;
    - 10) Accertamento di conformità;
  7. Si rimanda allo specifico "*Disciplinare*" di gestione dello Sportello Unico Urbanistico Edilizio, per quanto attiene la descrizione degli atti consequenziali all'accertamento, a seconda delle tipologie di abuso.

## **PARTE QUARTA**

### **PRESCRIZIONI EDILIZIE E MODALITA' COSTRUTTIVE - NORME IGIENICHE E SPECIALISTICHE**

#### **Art. 81: CLASSIFICAZIONE DEI LOCALI**

- 1.** Sono locali abitabili o agibili quelli in cui si svolge la vita familiare, lavorativa e sociale degli individui, indipendentemente dalle caratteristiche costruttive che li configurano come locali permanenti o precari.
- 2.** I locali sono suddivisi, ai fini dell'applicazione del presente Regolamento Edilizio, in due categorie: A1 e A2.
- 3.** La categoria A1 comprende:
  - a) soggiorni, sale da pranzo, cucine e camere da letto posti in edifici di abitazione sia individuale che collettiva;
  - b) alloggi monostanza;
  - c) uffici, studi professionali, aule scolastiche, sale di lettura, gabinetti medici.
- 4.** La categoria A2 comprende:
  - a) negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, palestre, sale da spettacolo;
  - b) laboratori scientifico-tecnici, servizi igienici di edifici di cura e ospedalieri;
  - c) officine meccaniche, laboratori industriali di montaggio o relativi ad attività di lavoro, cucine collettive;
  - d) parti di autorimesse non destinate al solo posteggio delle macchine, ma a riparazioni, lavaggi, controlli, vendite;
  - e) magazzini, depositi e archivi dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia;
  - f) attività artigianali e commerciali non nocive o moleste.
- 5.** Sono locali accessori quelli in cui la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni: essi si dividono in S1, S2, S3.
- 6.** Il tipo S1 comprende i servizi igienici e i bagni degli edifici di abitazione individuale o collettiva, dei complessi scolastici e di lavoro.
- 7.** Il tipo S2 comprende:
  - a) scale che collegano più di due piani;
  - b) corridoi e disimpegni;
  - c) magazzini e depositi in genere;
  - d) autorimesse di solo posteggio;
  - e) locali di macchinari che necessitano di solo avviamento o di scarsa sorveglianza;
  - f) lavanderie e stenditoi;
  - g) stalle o locali con analoghe destinazioni di uso.
- 8.** Il tipo S3 comprende:
  - a) disimpegni inferiori a mq. 12,00;
  - b) ripostigli o magazzini inferiori a mq. 5,00;
  - c) vani scale colleganti solo due piani;

d) locali macchine con funzionamento automatico.

9. I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia dall'Ufficio.

## **Art. 82: CLASSIFICAZIONE DEI LOCALI DI ABITAZIONE**

1. In funzione delle loro caratteristiche dimensionali e costruttive i locali ad uso abitativo si distinguono:

### 1.1 *Locali di abitazione:*

1.1.1 Sono locali di abitazione quelli che soddisfano le caratteristiche minime perché possano essere adibiti ad uno specifico uso abitativo.

1.1.2 I locali di abitazione si distinguono in permanenti e non permanenti.

1.1.3 Sono locali di abitazione permanente quelli adibiti a funzioni abitative che comportino la permanenza continuativa di persone, quali: camere da letto; soggiorni e sale da pranzo; cucine abitabili; studi privati, salotti ed altri usi assimilabili a quelli sopra elencati.

1.1.4 Sono locali di abitazione non permanente quelli adibiti a funzioni abitative che non comportino la permanenza continuativa di persone, quali: spazi di cottura, servizi igienici, spazi di disimpegno e collegamenti verticali ed orizzontali interni alla singola unità immobiliare, dispense, guardaroba, lavanderie e simili.

### 1.2 *Locali non di abitazione:*

1.2.1 Sono locali non di abitazione quelli diversi dai precedenti che possono essere adibiti esclusivamente a funzioni accessorie alla residenza che comportino presenza solo saltuaria di persone, quali: soffitte e spazi sottotetto ad esse assimilabili, cantine, ripostigli e simili.

## **Art. 83: CARATTERISTICHE DEI LOCALI**

1. Le caratteristiche di seguito precisate riguardano gli edifici di abitazione.

2. Per le caratteristiche di edifici o locali con altra destinazione si rimanda alle leggi specifiche in vigore.

3. I locali devono avere le seguenti caratteristiche:

### *A) Altezze minime*

#### 3.1 Locali di categoria A1 e A2:

3.1.1 L'altezza libera dei locali destinati ad abitazione permanente non deve essere minore di ml. 2,70.

3.1.2 Nel caso di soffitti non piani la minima altezza del locale non deve mai essere inferiore a ml. 2,40 come previsto dal D.M. 05/07/1975 per la concessione dell'abitabilità.

3.1.3 Nel caso di soffitti piani che presentino discontinuità di altezza tra una parte e l'altra del locale, l'altezza in corrispondenza della parte più bassa non deve essere inferiore a ml. 2,40 e l'altezza media non inferiore a ml. 2,70 come previsto dal D.M. 05/07/1975 per la concessione dell'abitabilità.

- 3.1.4 L'altezza libera dei locali di abitazione non permanente non deve essere minore di ml. 2,40.
- 3.1.5 Nel caso di soffitti non piani la minima altezza del locale non deve mai essere inferiore a ml. 2,40 e l'altezza media non inferiore a mt. 2,70 come previsto dal D.M. 05/07/1975 per la concessione dell'abitabilità.
- 3.1.6 Negli interventi di restauro e ristrutturazione edilizia del patrimonio edilizio esistente è consentito il mantenimento di altezze inferiori a quelle prescritte nei commi precedenti, sempre che l'intervento non comporti una riduzione delle altezze preesistenti, legittimamente realizzate.
- 3.1.7 Negli stessi interventi è inoltre consentita la realizzazione di servizi igienici con altezza media inferiore a quella prescritta ogni qualvolta l'unità sia dotata di almeno un altro servizio completamente conforme alle prescrizioni del presente Regolamento.
- 3.1.8 La minima altezza degli spazi sottostanti ai soppalchi non deve essere minore di ml. 2,40; almeno la medesima minima altezza deve intercorrere tra il pavimento finito dei soppalchi ed il soffitto finito dei locali ove i soppalchi siano destinati alla permanenza di persone (in coerenza alla minima altezza dei locali soppalcabili indicata nell'Allegato D).
- 3.1.9 La superficie dei soppalchi non deve essere superiore a due terzi (2/3) di quella del locale soppalcato.
- 3.2 Locali di categoria S:
- 3.2.1 L'altezza minima interna utile dei locali classificati S1, S2, con esclusione dei punti a) e g), ed S3 con esclusione del punto c), non deve essere inferiore a ml. 2,40, salvo quanto stabilito da leggi e/o regolamenti specifici.

*B) Superfici minime e caratteristiche*

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

- 1) Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq. 14,00 per i primi quattro abitanti a mq. 10,00 per ciascuno dei successivi.
- 2) Tutti i locali A1 devono avere una superficie minima non inferiore a mq. 9,00.
- 3) I locali di categoria A1 adibiti a camera da letto devono avere una superficie minima di mq. 9,00 se per una persona e mq. 14,00 se per due persone; quelli adibiti a soggiorno o sala da pranzo devono avere una dimensione minima pari a mq. 14,00; la dimensione minima di un lato non può essere inferiore a ml. 2,10.
- 4) I locali A1 destinati a cucina devono avere una superficie minima di mq. 5,00.
- 5) In alloggi di modeste dimensioni o in caso di ristrutturazione o manutenzione straordinaria di edifici esistenti, se necessario, sono ammesse cucine in nicchia, cioè prive di finestra propria, di dimensione volumetrica minima pari a mc. 15,00, che si aprono su altro locale (soggiorno o pranzo) avente una volumetria minima pari a mc. 26,00, purché non risultino da questo separate con pareti fisse.
- 6) L'alloggio monostanza, per una persona, deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq. 28,00 e non inferiore a mq. 38,00, se per due persone.

## 2) Locali di categoria A2

- 1) I locali di categoria A2 salvo prescrizioni particolari contenute in leggi e/o regolamenti specifici, non possono avere dimensioni inferiori a mq. 30,00.
- 2) Tale disposizione non si applica per gli immobili esistenti e regolarmente realizzati prima del presente regolamento.

## 3) Locali di categoria S.

- 1) I locali di categoria S devono rispettare le dimensioni minime stabilite da leggi e/o regolamenti specifici.
- 2) I locali di categoria S1 non possono avere accesso diretto dai locali di categoria A se non attraverso disimpegno, salvo il caso di unità immobiliari (appartamento, complesso, uffici, albergo, ecc.) con più servizi igienici di cui almeno uno deve rispettare le caratteristiche precedenti e gli altri l'accesso da locali cui sono specificatamente attribuiti con esclusione sempre di accesso diretto da cucine o stanze di soggiorno o pranzo.
- 3) Ogni alloggio deve essere provvisto di un locale di categoria S1 dotato dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo.
- 4) Tutti gli elementi suddetti devono essere provvisti di chiusura idraulica.
- 5) Tutti i locali classificati come A1 punto c) e A2 punti a), c) e d) nel precedente articolo 68, devono essere forniti degli indispensabili locali di categoria S1 costituiti da latrina e antilatrina con lavabo, in quantità sufficiente alla destinazione d'uso dei locali A1 e A2 ed al personale che ne usufruisce, possibilmente divisi per sesso.
- 6) La superficie minima per una latrina è di mq. 1,20 e la larghezza minima ml. 0,90.
- 7) I locali di categoria S1 devono avere il pavimento ed il rivestimento delle pareti realizzati con materiale impermeabile e facilmente lavabile.
- 8) Nel caso di unità immobiliari con più di un locale di categoria S1, almeno uno di essi deve poter essere attrezzato, se necessario, in maniera da permettere la facile utilizzazione anche da parte delle persone con ridotte o impedito capacità motorie.
- 9) Tutte le costruzioni pubbliche o destinate ad uso pubblico di nuova realizzazione devono, ai sensi della legislazione vigente, essere dotate di locali S1 di dimensioni minime ml. 1,80 x ml. 1,80.
- 10) Detti locali devono essere previsti allo stesso livello ovvero raccordati mediante rampe o ascensori con le caratteristiche specifiche.
- 11) I locali S2 di cui alla lettera g) del precedente articolo 69, devono avere dimensioni e caratteristiche specifiche del tipo di allevamento e rispettare la legislazione vigente in materia.

## C) Illuminazione e ventilazione

- 1) Tutti i locali rientranti nella categoria A devono fruire di aerazione e illuminazione naturale diretta da spazi liberi, adeguata alla destinazione d'uso.
- 2) I locali di categoria A1 devono essere provvisti di finestre apribili sull'esterno e tali da distribuire uniformemente la luce nell'ambiente.
- 3) Per le nuove costruzioni, per ciascun locale d'abitazione l'ampiezza delle finestre deve essere proporzionale, in modo da assicurare un valore di fattore luce non

inferiore al 2% e comunque la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento.

- 4) I locali di categoria A2, per quanto riguarda l'illuminazione e la ventilazione, in alternativa a quanto prescritto per i locali di categoria A1, possono sopperire mediante l'installazione di opportuni impianti di illuminazione artificiale e climatizzazione ambientale, salvo ulteriori prescrizioni dovute a leggi e/o regolamenti specifici.
- 5) Quando le caratteristiche tipologiche delle unità immobiliari, di categoria A2, diano luogo a condizioni che non consentano di fruire di sufficiente illuminazione e ventilazione naturale, si deve ricorrere alla illuminazione artificiale e climatizzazione, immettendo aria opportunamente captata e con requisiti igienici idonei.
- 6) I locali di categoria S possono ricevere aria e luce dall'esterno anche da spazi equiparabili a cavedii, salvo le centrali termiche.
- 7) Il rapporto tra la superficie delle finestre e quella dei pavimenti non deve essere inferiore a 1/8.
- 8) I locali di categoria S1 devono essere forniti di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria o dotati di impianto di aspirazione meccanica.
- 9) I locali di categoria S3 possono essere senza aria e luce diretta.
- 10) Detti locali possono anche essere ventilati meccanicamente con impianti opportunamente dimensionati.

(così modificato con delibera di C.C. n°142 del 27/12/06)

#### **Art. 84: PARAPETTI E BALCONI**

1. Tutti i parapetti devono avere altezza minima di metri 1,00 struttura e forma idonee a costituire efficace riparo ed essere inattraversabili da una sfera di 10 cm di diametro.

(così modificato con delibera di C.C. n°142 del 27/12/06)

#### **Art. 85: ACCESSO E FRUIBILITÀ DELLE COSTRUZIONI DA PARTE DELLE PERSONE DIVERSAMENTE ABILI**

1. I luoghi da rendere accessibili nelle costruzioni alle persone diversamente abili nelle loro capacità motorie, visive, uditive, sono elencati dalla L. 13/1989 con le modalità di cui al D.M. LL.PP. 14/6/89 n. 236, nonché da tutte le leggi vigenti in materia, nonché dalla L. 118/1971.
2. I progetti di cui al comma 1 dell'Articolo 1 della L. 13/1989, dovranno contenere le soluzioni tecniche atte a soddisfare le disposizioni di cui alla L. 13/1989 ed DM LL.PP. 14/6/89 n. 236.
3. Il rilascio del certificato di agibilità è condizionato alla verifica tecnica che sia stato ottemperato a quanto contenuto nel progetto approvato.

#### **Art. 86: ISOLAMENTO DALL'UMIDITÀ**

1. Qualsiasi edificio deve essere isolato dall'umidità del suolo.

2. I locali, classificati, nel precedente articolo, come A1 e S1 devono avere, indipendentemente dalla quota del pavimento nei confronti del terreno a sistemazione avvenuta, il piano di calpestio isolato mediante solaio distaccato dal terreno stesso a mezzo di intercapedine aerata.
3. Nel caso di locali classificati, nel precedente articolo 81 come A2 è sufficiente che il piano di calpestio poggi su vespaio aerato dello spessore minimo pari a cm. 30 indipendentemente dalla quota del pavimento nei confronti del terreno circostante a sistemazione avvenuta.
4. In entrambi i casi, qualora i suddetti locali (A1, A2 e S1) risultino anche parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante, a sistemazione avvenuta, deve essere prevista una efficiente intercapedine aerata che circondi i predetti locali per la parte interrata.
5. Comunque il solaio deve essere posto ad un livello superiore della falda freatica e del livello di massima piena delle fognature di scarico.
6. Tutte le murature devono essere isolate da stratificazioni impermeabili continue poste al disotto del piano di calpestio interno.
7. Tutti i pavimenti dei locali seminterrati o situati a livello del terreno, costruiti su vespaio, devono essere isolati mediante uno strato di materiale impermeabile.

#### **Art. 87: ISOLAMENTO TERMICO**

1. Tutte le costruzioni e le porzioni di queste comprendenti locali rientranti, secondo il precedente articolo 81, nelle categorie A e S1 devono rispettare la legislazione vigente in materia di coibenza e di consumo energetico.
2. Per le nuove costruzioni, fermo restando l'obbligo della concessione edilizia, il committente deve depositare prima dell'inizio dei lavori presso il competente Ufficio comunale, allegata al progetto esecutivo, una documentazione idonea a dimostrare la rispondenza delle caratteristiche d'isolamento termico a quanto previsto dalle norme, firmata dal committente e dal Progettista.
3. Nel caso di varianti e/o modifiche al progetto originale il committente deve depositare la documentazione relativa alla variante contestualmente alla presentazione del progetto di variante, completa delle indicazioni atte a dimostrare che anche con l'introduzione delle modifiche sono rispettate le norme.
4. Nel caso di costruzioni da ristrutturare la documentazione di cui sopra deve essere depositata prima del rilascio del Permesso a Costruire.
5. Nelle costruzioni esistenti, prive di impianto di riscaldamento, si devono comunque osservare le norme sulle caratteristiche di isolamento termico, quando esistano le condizioni tecniche per la loro applicazione, tramite l'attuazione parziale o globale dei seguenti provvedimenti:
  - a) isolamento termico delle coperture e dei solai su spazi aperti (porticati);
  - b) isolamento termico delle pareti (superfici opache e trasparenti);
  - c) isolamento termico dell'impianto di riscaldamento;
  - d) miglioramento della tenuta dei serramenti.

## **Art. 88: ISOLAMENTO ACUSTICO**

- 1.** Negli edifici di nuova costruzione, nelle sopraelevazioni, negli ampliamenti o nelle ristrutturazioni di fabbricati esistenti, per tutti i locali classificati nel precedente articolo 69 come A1 - A2 - S1 e S2, devono essere adottati sistemi idonei ed adeguati per l'isolamento fonico.
- 2.** I materiali utilizzati per la costruzione e la loro messa in opera devono garantire una adeguata protezione acustica ai locali di cui sopra per quanto concerne i rumori da calpestio, da impianti o apparecchi comunque installati nel fabbricato, da rumori e suoni aerei provenienti da locali attigui o spazi destinati a servizi comuni, dal traffico veicolare facendo riferimento alle disposizioni legislative vigenti.
- 3.** In ogni caso, la soglia di rumorosità relativa ad ogni singolo locale non deve essere superiore a 70 db per frequenze fra 100 e 3000 Hz misurate con metodi normalizzati: per le pareti perimetrali di ogni singola unità immobiliare tale soglia non deve superare i 45 db.
- 4.** E' opportuno distaccare, mediante giunti elastici o simili, le strutture perimetrali del fabbricato dalle pavimentazioni stradali e da qualunque altra struttura rigida in contatto con l'esterno.

## **Art. 89: RISPARMIO ENERGETICO, SVILUPPO DELLE FONTI RINNOVABILI E CORRETTO IMPIEGO DELL'ENERGIA**

### **89.1 PRESCRIZIONI GENERALI**

- 1.** Al fine di favorire lo sviluppo delle fonti rinnovabili di energia, il risparmio energetico ed il corretto impiego dell'energia nella sua varie forme, trovano applicazione le prescrizioni e gli indirizzi di cui al presente articolo.

### **89.2 LINEE GUIDA PER LA PROGETTAZIONE**

- 1.** La progettazione degli edifici nelle aree di nuovo impianto dovrà tener conto delle linee guida e raccomandazioni di cui all'Allegato "A", uniformandosi alle medesime ove possibile ed opportuno.
- 2.** Per quanto non specificato in detto allegato od in altre parti del presente Regolamento, trovano applicazione le norme di cui al D.P.R. 26 agosto 1993, n. 412 nonché (fino alla emanazione degli altri decreti di cui agli artt. 4, 30 e 32 della L. 10/91) quelle di cui al Titolo III del D.P.R. 28 giugno 1977, n. 1052, quando compatibili con la L. 10/91.
- 3.** con riferimento alla sopraelevazione, deve essere prevista una servitù della nuova costruzione rispetto alla possibilità del proprietario dell'immobile preesistente, di utilizzare parte del tetto per l'installazione di pannelli solari, termici o fotovoltaici.
- 4.** Si prevede l'obbligo, salvo problemi di natura tecnica, in tutte le nuove costruzioni del soddisfacimento di almeno il 50% del fabbisogno di acqua calda sanitaria mediante l'uso di collettori solari termici; l'obbligo decade allorché detto fabbisogno sia soddisfatto sfruttando il calore derivante da teleriscaldamento.

(così modificato con delibera di C.C. n°142 del 27/12/06)

### **89.3 INCENTIVI PER GLI INTERVENTI SPERIMENTALI**

**1.** Agli interventi edilizi che prevedano, dal punto di vista energetico, una elevata qualità costruttiva associata ad interventi di riqualificazione puntuale, si applicano gli incentivi di cui ai commi che seguono.

**2.** Incentivi di carattere economico

Sono previsti incentivi di carattere economico mediante una riduzione percentuale del contributo di concessione di cui all'art. 3 della L. 10/77: detto contributo sarà ridotto:

- a) di una percentuale di 1/3 calcolata secondo i parametri introdotti nella normativa vigente, in particolare all'Allegato I al D.Lgs 192/05 e comunque riferiti al fabbisogno di energia primaria;
- b) di una percentuale pari alla metà della riduzione percentuale della temperatura operante (calcolata secondo la metodologia indicata nella Norma UNI 1037) interna estiva rispetto alla massima esterna (tale riduzione potrà non essere concessa nel caso in cui la temperatura operante interna estiva sia maggiore del valore calcolato);
- c) di una percentuale pari a quella coperta dalla produzione in loco di energia elettrica di origine fotovoltaica rispetto al fabbisogno totale;
- d) di una percentuale pari alla metà di quella coperta dalla produzione in loco di energia elettrica da sistemi per cui sia comprovabile un risparmio di energia primaria da fonte convenzionale a sistemi rinnovabili rispetto al fabbisogno totale.

**3.** Incentivi di carattere edilizio-urbanistico

Sono inoltre previsti incentivi di carattere edilizio urbanistico mediante applicazione di coefficienti correttivi della S.U.L. che tengano conto del maggior ingombro planimetrico, a parità di carico urbanistico, degli edifici che siano progettati in conformità alle linee guida fornite dal presente Regolamento per quanto attiene il risparmio energetico, lo sviluppo delle fonti rinnovabili ed il corretto impiego dell'energia; detti incentivi consistono:

- nell'applicazione del coefficiente correttivo 0,95 al valore della S.U.L.;
- nell'esclusione dal computo della S.U.L. delle serre solari conformi alle prescrizioni di cui al successivo comma 89.5.

In riferimento ai comparti edilizi, l'Amministrazione Comunale predisporrà procedimenti amministrativi accelerati e comunque semplificativi di esame ed incentivi "ad hoc" da determinarsi per i progetti che contemplino sistemi collettivi di soddisfacimento di diverse utenze energetiche del comparto avendone valutato positivamente la riduzione dell'impatto ambientale, per esempio, in termini di emissione di CO2 evitate rispetto ai sistemi di approvvigionamento tradizionali. Inoltre le volumetrie destinate a tali sistemi non verranno computate nell'indice di edificabilità. In tal caso, inoltre, decadono gli obblighi relativi all'art. 89.4, comma 4.

(così modificato con delibera di C.C. n°142 del 27/12/06)

### **89.4 INTERVENTI AMMESSI AGLI INCENTIVI**

**1.** Gli incentivi di cui al comma precedente si applicano agli interventi di nuovo impianto, come definiti dall'articolo specifico, quando siano i medesimi conformi alle linee guida di cui all'Allegato "A" al presente Regolamento.

2. La completa rispondenza a dette linee guida è condizione indispensabile per l'ammissione degli interventi agli incentivi di carattere edilizio-urbanistico di cui all'art. 95.
3. Gli incentivi si applicano inoltre agli edifici di nuova costruzione, agli interventi di ristrutturazione urbanistica ed alle estese ristrutturazioni edilizie (si ritengono tali quelle che inte-ressano una SUL non inferiore a mq. 1200), quando detti interventi siano conformi alle linee guida di cui all'Allegato "A" limitatamente ai punti 3, 4.2.4 e seguenti, 4.3, 4.4, 4.5, 4.6, 4.7, 5.2 del precedente articolo 89.
4. La completa rispondenza alle linee guida di cui a detti punti dell'Allegato è condizione indispensabile per l'ammissione degli interventi agli incentivi previsti dal presente articolo.

### **89.5 SERRE SOLARI**

1. Si definiscono come serre solari gli spazi ottenuti mediante la chiusura con vetrata trasparente di logge o terrazze, quando detti spazi chiusi siano unicamente finalizzati al risparmio energetico e siano conformi alle prescrizioni di cui al comma seguente.
2. Ogni serra solare, per poter essere qualificata tale, deve rispettare integralmente le seguenti condizioni:
  - a) la formazione della serra solare non deve determinare nuovi locali riscaldati o comunque locali a consentire la presenza continuativa di persone (locali di abitazione permanente o non permanente, luoghi di lavoro, ecc.);
  - b) la specifica finalità del risparmio energetico deve essere certificata nella relazione tecnica, nella quale deve essere valutato il guadagno energetico, tenuto conto dell'irraggiamento solare, su tutta la stagione di riscaldamento: come guadagno energetico si intende la differenza tra l'energia dispersa in assenza  $Q_0$  e quella dispersa in presenza della serra,  $Q$ . Deve essere verificato:  
$$\frac{Q_0 - Q}{Q_0} \geq 25\%$$
  
Tutti i calcoli, sia per l'energia dispersa che per l'irraggiamento solare, devono essere sviluppati secondo le norme UNI 10344 e 10349;
  - c) la struttura di chiusura deve essere completamente trasparente, fatto salvo l'ingombro della struttura di supporto;
  - d) la serra solare deve essere apribile ed ombreggiabile (cioè dotata di opportune schermature mobili o rimovibili) per evitare il surriscaldamento estivo;
  - e) la superficie lorda della serra solare, in ogni caso, non potrà eccedere il 10% della S.U.L. dell'edificio o dell'unità immobiliare a servizio della quale viene realizzata.
3. Le serre solari si considerano volumi tecnici (e sono pertanto escluse dal computo della S.U.L.) ogni qualvolta rispettino integralmente le condizioni di cui al comma precedente.
4. La realizzazione di serre solari -in quanto volumi tecnici- è ammissibile in ogni parte del territorio comunale quando conformi alle prescrizioni del presente Regolamento e non in contrasto con le norme di P.R.G. in relazione alla classificazione dei singoli edifici.

## **Art. 90: CRITERI PROGETTUALI E OPERE DI URBANIZZAZIONE**

- 1.** Gli strumenti urbanistici di attuazione (piani particolareggiati, lottizzazioni, piani per l'edilizia economica e popolare, etc.), e le opere di urbanizzazione e le altre infrastrutture pubbliche devono essere progettati, oltre che nel rispetto degli strumenti urbanistici sovraordinati, anche in conformità alle prescrizioni tutte del Regolamento Edilizio così da produrre soluzioni compiute ed esaurienti in relazione ai criteri indicati appresso:
  - a) Inserimento armonioso e coerente nell'ambiente circostante naturale ed edificato.
  - b) Inserimento razionale nel sistema complessivo territoriale e di aree urbanizzate o urbanizzabili, e di infrastrutture pubbliche come strade, fognature, rete idrica etc, così da realizzare la più corretta soluzione funzionale, sia dell'insediamento e sia dello stesso sistema di opere di urbanizzazione.
  - c) La definizione formale dell'insediamento, che deve essere caratterizzato nei tipi edilizi, nei materiali e negli arredi (pavimentazioni, panchine, verde, etc); in presenza di elementi naturali caratterizzanti il paesaggio, quali, ad esempio, rocce, masse di alberi, flora di interesse ambientale, (come la macchia mediterranea), sono prescritti il rispetto assoluto di tutti questi elementi e l'uso di materiali a faccia vista sia naturali che artificiali, salvo diverso avviso della Commissione Edilizia o più precisa prescrizione degli strumenti urbanistici; è anche prescritto il rispetto assoluto di costruzioni esistenti che siano pregiate per architettura, per interesse ambientale e per testimonianza storica, per le quali si devono prevedere le opportune forme di recupero edilizio o di valorizzazione.
  - d) Inoltre, la stessa organizzazione dell'insediamento deve essere idonea per dare il massimo rilievo a tali costruzioni pregiate.
  - e) La corretta distribuzione nel comparto di intervento, di edifici e di servizi, sia in relazione alle esigenze d'uso e sia allo scopo di dare massimo rilievo agli elementi naturali ed artificiali, caratterizzanti l'ambiente.
  - f) La corretta definizione di tutte le opere di urbanizzazione in relazione al funzionamento, alla sicurezza ed economia d'uso, al contenimento dei consumi energetici., alla facilità di manutenzione., alle prescrizioni tecniche e di legge, in particolare in quanto applicabili, della L. 46/90 e del Regolamento di Attuazione di cui al DPR 447/91, all'assenza di barriere architettoniche in conformità alla L. 118/71, al DPR 384/78, alla L. 13/89 e relativo DMLP 236/89.
  - g) Ai sensi dell'art. 5 del DPR 485/92, per le definizioni di barriere architettoniche e di accessibilità anche per le persone di ridotta o impedita capacità motoria e sensoriale si fa riferimento a quelle contenute nel DMLP 236/89.
- 2.** Devono essere rispettate, inoltre, le disposizioni della convenzione tipo che saranno deliberate ogni biennio dal Consiglio Comunale.
- 3.** In particolare, in stretta relazione con il programma di ripartizione degli oneri di cui al presente Regolamento Edilizio, devono essere indicate, negli elaborati grafici e nella convenzione, le parti delle opere di urbanizzazione al servizio dell'intera area considerata nel progetto di lottizzazione, alla realizzazione delle quali devono contribuire nelle forme

previste nel presente regolamento edilizio, tutti i proprietari, anche se aderenti alla lottizzazione in tempi successivi.

- 4.** Se è prevista l'attuazione dell'intervento per fasi, tale articolazione deve essere specificata anche in convenzione, in modo tale che le concessioni, o le autorizzazioni, possano essere rilasciate solo per unità insediative urbanizzate, come definite appresso.
- 5.** A tale fine, l'insediamento e le opere di urbanizzazione devono essere organizzate in modo da suddividere il comparto di intervento in unità urbanizzate di dimensione minore e da programmare i lavori di realizzazione secondo lotti funzionali compiuti negli edifici e nelle urbanizzazioni.
- 6.** Di conseguenza, anche i progetti e gli schemi delle opere di urbanizzazione devono essere organizzati secondo criteri analoghi allo scopo di predisporre, la costruzione, frazionata in tempi successivi, di porzioni funzionali commisurate alle necessità delle unità minori.
- 7.** Il programma di ripartizione degli oneri, costituente parte integrante la convenzione, qualora uno o più proprietari promotori, in mancanza di assenso degli altri proprietari, presenti in un piano di lottizzazione esteso ad un'area maggiore di quella di loro proprietà, con le procedure di seguito riportate.
- 8.** Il programma specifica, in relazione agli oneri che dovranno essere sostenuti da quanti aderiscono alla convenzione in tempi differiti:
  - a) la quantità degli spazi per servizi da cedere al Comune, non inferiore per ogni nuova unità di volume edilizio da convenzionare, al rapporto mq/mc fra il totale degli spazi per servizi, per strade per parcheggi pubblici ed il volume totale realizzabile, già previsti nella convenzione originaria; nella quantità di spazi da cedere possono essere compresi gli eventuali spazi per la realizzazione di nuove strade pubbliche;
  - b) l'eventuale contributo monetario, da liquidare ai lottizzanti promotori, o agli aventi causa, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione che interessano l'intera area compresa nel progetto di lottizzazione, contributo non inferiore per ogni nuova unità di volume edilizio da convenzionare, al rapporto Euro/mc fra il costo di tali opere ed il volume totale realizzabile previsto nella convenzione originaria.
- 9.** Il costo delle dette opere di urbanizzazione è determinato sulla base del relativo costo esposto in convenzione, e concorrente all'entità della garanzia finanziaria, incrementato e aggiornato sulla base dell'indice ISTAT del costo della vita.
- 10.** Il rispetto di tutti i criteri sopraelencati deve apparire in modo più esplicito dagli elaborati di progetto e dalla relazione che ne fa parte integrante e deve essere oggetto di particolare ed attento esame da parte della Commissione Edilizia Comunale qualora il Dirigente del Settore o il Responsabile del Servizio Sportello Unico Urbanistico Edilizio ritenga utile acquisire.
- 11.** Tutti gli elaborati progettuali e la stessa relazione devono indicare i nomi del richiedente l'autorizzazione, o la concessione, e del progettista, la denominazione dell'opera da realizzare e la sua ubicazione, la data, il numero m totale ed il numero n progressivo delle tavole (n/m).
- 12.** Tutti gli elaborati, compresa la relazione, sono firmati dal richiedente e dal progettista, che deve essere abilitato e competente ai sensi delle leggi vigenti.

- 13.** Le opere di urbanizzazione e le altre infrastrutture pubbliche devono essere progettate e realizzate, da parte di privati o di enti pubblici, oltre che in conformità al presente regolamento edilizio, curando che nell'esercizio delle stesse e nelle attività di manutenzione non si determinino pericoli o impedimenti alla circolazione di veicoli e di persone.
- 14.** In particolare, le opere di urbanizzazione devono essere progettate e realizzate secondo le disposizioni della L 46/90 e del Regolamento di Attuazione di cui al DPR447/91, del DMS 443/90, del DMLP 12.12.11985 e delle leggi richiamate nel presente Regolamento Edilizio nonché secondo le prescrizioni CNR sui cunicoli per sottoservizi citate nel presente Regolamento Edilizio.
- 15.** Infine nei progetti di qualunque genere si deve prevedere l'applicazione del regolamento sulla idoneità dei materiali da costruzione di cui al DPR 246/93, quando le opere di costruzione, inclusi gli edifici e le opere di ingegneria civile, si deve garantire il rispetto di uno o più requisiti, come elencati e definiti nell'allegato A dello stesso decreto relativi alla resistenza meccanica e stabilità, alla sicurezza in caso di incendio, all'igiene, salute ed ambiente, alla sicurezza di utilizzazione, alla protezione contro il rumore, al risparmio energetico ed isolamento termico

## **PARTE QUINTA NORME PARTICOLARI**

### **TITOLO I TUTELA DELL'AMBIENTE**

#### **Art. 91: REGOLAMENTAZIONE DELLE ACQUE REFLUE**

- 1.** Le acque reflue debbono essere convogliate nella fognatura comunale, laddove esistente a cura dei proprietari secondo quanto previsto dal requisito R.C. 3.4: "Smaltimento delle acque reflue".
- 2.** L'autorizzazione allo scarico nella pubblica fognatura è rilasciata dall'Ente Gestore del Servizio e costituisce elemento indispensabile ai fini del rilascio del Permesso di Costruire ovvero dell'avvio dei lavori se trattasi di opere soggette a Denuncia di Inizio Attività.
- 3.** L'autorizzazione allo scarico di reflui che non recapitano in reti fognarie è rilasciata dalla Provincia o dal Comune in relazione alle specifiche competenze attribuite dalla L. 152/99 e ss.mm.ii..
- 4.** Qualora intervengano modifiche alle caratteristiche dello scarico (qualità, portata, ecc.) conseguenti ad interventi sul fabbricato o mutamenti della destinazione d'uso, il titolare dello scarico dovrà richiedere una nuova autorizzazione allegando le planimetrie, nonché l'eventuale ulteriore documentazione esplicativa, delle reti di scarico aggiornate secondo le nuove attività o destinazioni, fatti salvi ulteriori adempimenti disposti dall'Ente Gestore del servizio di pubblica fognatura o dall'ente competente al rilascio dell'Autorizzazione.
- 5.** Nell'ipotesi di modifiche non sostanziali agli impianti di scarico per acque reflue domestiche provenienti da insediamenti, installazioni o edifici/nuclei isolati, che non vadano a mutare le caratteristiche qualitative e quantitative dello stesso, dovranno essere depositati all'ufficio competente del Comune, gli elaborati dell'impianto modificati, a cui farà seguito apposita presa d'atto o diniego da parte dell'ufficio competente. Tali elaborati, qualora conformi alle indicazioni sopra riportate diventeranno parte integrante dell'autorizzazione originaria, in sostituzione di quelli inizialmente approvati.
- 6.** In ogni caso le reti di scarico dei reflui dovranno essere realizzate in conformità alle disposizioni dettate dal D.Lgs. 11 maggio 1999, n° 152 e ss.mm.ii., nonché dalle relative disposizioni regionali o da eventuali regolamenti comunali.
- 7.** Per gli insediamenti, edifici o installazioni la cui attività sia trasferita in altro luogo ovvero per quelli soggetti a diversa destinazione, ad ampliamento o a ristrutturazione da cui derivi uno scarico avente caratteristiche qualitativamente o quantitativamente diverse da quelle dello scarico preesistente deve essere richiesta una nuova autorizzazione allo scarico, ove prevista.
- 8.** Nelle ipotesi in cui lo scarico non abbia caratteristiche qualitative o quantitative diverse, deve essere data comunicazione all'Autorità competente, la quale, verificata la compatibilità dello scarico con il corpo recettore, può adottare i provvedimenti che si rendessero eventualmente necessari.

## **Art. 92: REGOLAMENTAZIONE DELLE ACQUE SUPERFICIALI E SOTTERRANEE**

- 1.** Ai sensi dell'art. 1 della L. 36/94 e dell'art. 1 del D.Lgs 238/99, tutte le acque, superficiali e sotterranee, appartengono allo Stato e fanno parte del Pubblico Demanio.
- 2.** Le acque meteoriche provenienti dai tetti, cortili e in genere dai suoli di zone fabbricate, debbono essere convogliate nella fognatura comunale o in altro idoneo sistema di smaltimento delle acque bianche secondo quanto previsto dal Requisito R.C. 3.4: "Smaltimento delle acque reflue", ad eccezione di quelle che il Comune di Pomigliano d'Arco, in qualità di Ente Gestore del servizio di fognatura, per tramite del Servizio Tecnico competente, giudichi incompatibili con il trattamento di depurazione centralizzato previsto dal Comune in base alla normativa vigente in materia e ad altre norme di gestione del territorio.
- 3.** È vietata l'esecuzione nel sottosuolo di lavori che ostacolano il deflusso delle acque sotterranee, come pure è vietato sbarrare o intercettare corsi di acque superficiali senza autorizzazione regionale ai sensi del R.D. 1775/33.
- 4.** In tutto il territorio comunale i pozzi chiusi debbono essere cementati, al fine di proteggere la falda dagli inquinamenti per il potenziale pericolo costituito dai pozzi abbandonati: le metodologie di cementazione sono approvate dagli uffici regionali competenti, ai quali dovranno essere presentate le comunicazioni o le richieste di concessione per la derivazione di acque sotterranee, in relazione alle diverse tipologie di prelievo (pozzi domestici, pozzi extra-domestici, piccole e grandi derivazioni, ecc.), nel rispetto delle disposizioni normative vigenti in materia.
- 5.** Qualora l'approvvigionamento idrico per l'uso potabile e domestico avvenga mediante l'utilizzo di un pozzo, dovranno essere documentate, in sede di richiesta di Permesso di Costruire/Denuncia di Inizio Attività ai sensi della normativa vigente, le caratteristiche tecnico-costruttive dell'opera di presa e la qualità dell'acqua attinta, nel rispetto di quanto previsto nel requisito R.C.3.3.2: "Approvvigionamento idrico in assenza di acquedotto".
- 6.** Chiunque intende realizzare un pozzo per attingere l'acqua dal sottosuolo, deve richiedere all'Ente Provincia di Napoli apposita autorizzazione per la trivellazione del suolo e specifica concessione per lo sfruttamento.
- 7.** Per le sole acque sotterranee destinate esclusivamente ad uso domestico non va richiesta concessione.
- 8.** Non sono assoggettate ad alcuna vincolo la raccolta delle acque piovane in invasi o cisterne a servizio di fondi agricoli o di singoli edifici e, pertanto, in tali circostanze i cittadini non sono soggetti ad alcuna autorizzazione e concessione.
- 9.** L'Amministrazione Provinciale di Napoli è l'Ente territorialmente competente per il rilascio delle autorizzazioni alla trivellazione del pozzo e la concessione per l'utilizzo delle acque.
- 10.** La legge n°36/94 art. 18 fissa le destinazioni d'uso delle acque in:
  - irriguo;
  - industriale;
  - consumo umano;
  - piscicoltura-irrigazione attrezzature sportive-irrigazione di verde pubblico;

- igienico-assimilati (servizi igienico-sanitari, servizi antincendio, impianti di autolavaggio, lavaggio strade e tutti gli usi non previsti dalle altre definizioni).

- 11.** Per i pozzi ad uso irriguo sono adottate le semplificazioni delle procedure previste dalla Delibera di Giunta Regionale della Campania n°4161 del 21/07/2000.
- 12.** Non sono soggette a concessione le acque derivate per gli usi domestici, così come definiti ai sensi dell'art. 93 del R.D. 1775/33.
- 13.** Coloro che non si attengono alle prescrizioni normative sono soggetti alle sanzioni amministrative previste dalla legge (art. 17 e 219 del R.D. 1775/33 e art. 10 del D.Lgs 275/93).

#### **Art. 93: RISCALDAMENTO E PRESCRIZIONI TECNICHE PER IL RISPARMIO ENERGETICO**

- 1.** Tutti gli edifici destinati ad abitazione, uffici, negozi e comunque ogni locale destinato alla presenza di persone, fatta eccezione per particolari destinazioni d'uso e previo parere positivo dei competenti organi in materia di igiene e sanità, devono essere dotati di idoneo impianto di riscaldamento degli ambienti.
- 2.** Ove non sia possibile la realizzazione dell'impianto, dovrà essere previsto idoneo sistema alternativo che garantisca la salubrità degli ambienti.
- 3.** La progettazione, l'esecuzione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione dell'impianto di riscaldamento dovrà avvenire nel rispetto della normativa vigente.
- 4.** Gli edifici nonché gli impianti in essi installati potranno essere progettati, realizzati e accessoriati conformemente alla normativa in materia di risparmio energetico ed in particolare nei contenuti di cui all'allegato A e sua appendice al presente Regolamento.

#### **Art. 94: DISPOSIZIONI PER IL SUPERAMENTO E L'ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE**

- 1.** Gli edifici, a seconda della destinazione d'uso, devono corrispondere a quanto disposto dalle normative statali e provinciali in materia di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche.
- 2.** In particolare:
  - 2.1 Barriere architettoniche in edifici di uso privato:**
    - 1.** I progetti relativi alla costruzione di nuovi edifici privati, ovvero alla ristrutturazione di interi edifici, ivi compresi quelli di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata ed agevolata, sono redatti in osservanza delle prescrizioni tecniche previste.
    - 2.** Il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti fissa con decreto, le prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata ed agevolata.
    - 3.** La progettazione deve comunque prevedere:
      - a) accorgimenti tecnici idonei alla installazione di meccanismi per l'accesso ai piani superiori, ivi compresi i servoscala;
      - b) idonei accessi alle parti comuni degli edifici e alle singole unità immobiliari;

- c) almeno un accesso in piano, rampe prive di gradini o idonei mezzi di sollevamento;
  - d) l'installazione, nel caso di immobili con più di tre livelli, di un ascensore per ogni scala principale raggiungibile mediante rampe prive di gradini.
4. E fatto obbligo di allegare al progetto la dichiarazione del professionista abilitato di conformità degli elaborati alle disposizioni adottate ai sensi del presente capo.
  5. I progetti di cui al comma 1 che riguardano immobili vincolati ai sensi del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, devono essere approvati dalla competente autorità di tutela, a norma degli articoli 23 e 151 del medesimo decreto legislativo.
  6. Per quanto non esplicitamente previsto da questo articolo si richiama il precedente art. 101 oltre le norme di cui alla seconda parte, capo terzo del D.P.R. 380/01

## **2.2 Barriere architettoniche in edifici aperti al pubblico:**

1. Tutte le opere edilizie riguardanti edifici pubblici e privati aperti al pubblico che sono suscettibili di limitare l'accessibilità e la visitabilità, sono eseguite in conformità alle disposizioni di cui alla legge 30 marzo 1971, n. 118, e successive modificazioni, al D.P.R. 24 luglio 1996, n. 503, recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche, e al decreto del Ministro dei Lavori Pubblici 14 giugno 1989, n. 236.
2. Per gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico soggetti ai vincoli di cui al decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, nonché ai vincoli previsti da leggi speciali aventi le medesime finalità, qualora le autorizzazioni previste non possano venire concesse, per il mancato rilascio del nulla osta da parte delle autorità competenti alla tutela del vincolo, la conformità alle norme vigenti in materia di accessibilità e di superamento delle barriere architettoniche può essere realizzata con opere provvisoriale, come definite dall'articolo 7 del decreto del Presidente della Repubblica 7 gennaio 1956, n. 164, sulle quali sia stata acquisita l'approvazione delle predette autorità.
3. Il rilascio del permesso di costruire per le opere di cui al comma 1 è subordinato alla verifica della conformità del progetto compiuta dall'ufficio tecnico o dal tecnico incaricato dal comune: il dirigente o il responsabile del SUUE, nel rilasciare il certificato di agibilità per le opere di cui al comma 1, deve accertare che le opere siano state realizzate nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia di eliminazione delle barriere architettoniche; a tal fine può richiedere al proprietario dell'immobile o all'intestatario del permesso di costruire una dichiarazione di conformità redatta da un tecnico abilitato.
4. La richiesta di modifica di destinazione d'uso di edifici in luoghi pubblici o aperti al pubblico è accompagnata dalla dichiarazione di conformità di cui all'art. 82 del D.P.R. 380/01.
5. Il rilascio del certificato di agibilità è condizionato alla verifica tecnica della conformità della dichiarazione allo stato dell'immobile.

6. I piani di cui all'articolo 32, comma 21, della legge n. 41 del 1986, sono modificati con integrazioni relative all'accessibilità degli spazi urbani, con particolare riferimento all'individuazione e alla realizzazione di percorsi accessibili, all'installazione di semafori acustici per non vedenti, alla rimozione della segnaletica installata in modo da ostacolare la circolazione delle persone handicappate.
7. Si richiamano le disposizioni di cui all'articolo 27 della legge n. 118 del 1971, all'articolo 2 del Regolamento approvato con decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1996, n. 503 al decreto del Ministro dei Lavori Pubblici 14 giugno 1989, n. 236 nonché alla seconda parte, capo terzo del D.P.R. 380/01

#### **Art. 95: DISPOSIZIONI PER IL CONTENIMENTO DELL'INQUINAMENTO ACUSTICO**

1. Gli edifici, a seconda della destinazione d'uso, devono corrispondere a quanto disposto alle normative statali e provinciali in materia di inquinamento acustico.
2. Al fine di ridurre l'esposizione umana al rumore, la progettazione e la realizzazione degli edifici dovranno essere conformi ai requisiti acustici passivi fissati dal D.P.C.M 5.12.97.

#### **Art. 96: NORME ED INCENTIVI PER INTERVENTI DI EDILIZIA BIOECOLOGICA**

1. Il Comune favorisce e promuove la realizzazione di edifici a basso consumo energetico e a basso impatto ambientale (definiti anche interventi di "edilizia bioecologica") attraverso la concessione degli incentivi di cui al presente articolo e, in particolare, di incrementi delle superfici ammesse, fino al 10% della superficie utile lorda e della superficie accessoria.
2. Ai fini del presente articolo, la riduzione del contributo di concessione è determinata in misura percentuale in rapporto al punteggio conseguito dal progetto e l'importo massimo della riduzione (cui corrisponde il 60%) è stabilito dalla differenza tra il contributo dovuto per l'intervento e il minimo stabilito dalla legge.
3. L'analisi del sito è condizione necessaria per poter accedere agli incentivi di cui al presente articolo per gli interventi di edilizia bioecologica: essa è costituita dall'accertamento, in sede preliminare alla progettazione, dei dati relativi ai seguenti "campi di analisi del sito":
  - clima igrotermico e precipitazioni
  - disponibilità di fonti energetiche rinnovabili
  - disponibilità di luce naturale
  - clima acustico
  - campi elettromagnetici
  - analisi del sottosuolo
4. Ai fini del presente articolo, gli edifici a basso consumo energetico e a basso impatto ambientale devono soddisfare ai requisiti di cui alle seguenti categorie per ognuna delle quali vengono indicati sia il punteggio massimo disponibile, sia il punteggio minimo necessario per la concessione degli incentivi:

<b>N.</b>	<b>DESCRIZIONE:</b>	<b>PUNTEGGIO MASSIMO</b>	<b>PUNTEGGIO MINIMO</b>
<b>1.</b>	<b>REQUISITI BIOCLIMATICI ED ENERGETICI</b>		
	1.1 BIOCLIMA	15	4
	1.2 ENERGIA	27	23
<b>2.</b>	<b>IMPIANTI</b>		
	2.1 IMPIANTO RISCALDAMENTO	14	4
	2.2 IMPIANTO ELETTRICO	8	2
<b>3.</b>	<b>MATERIALI E TIPOLOGIE COSTRUTTIVE</b>		
	3.1 STRUTTURE	22	7
	3.2 RIFINITURE, MATERIALI COIBENTI, TAVOLATI, INTONACI	9	3
<b>4.</b>	<b>TUTELA DELLE RISORSA SUOLO E ACQUA</b>		
	4.1 RECUPERO E RISPARMIO DELLE ACQUE	6	2
	4.2 SALVAGUARDIA DELLE ACQUE E DEL SUOLO	6	2
<b>5.</b>	<b>QUALITA' DEL COSTRUITO</b>		
	5.1 INTERNA	3	1
	5.2 ESTERNA	8	3
<b>6.</b>	<b>GESTIONE DEL CANTIERE</b>		
	6.1 RIFIUTI	1	0
	6.2 RIUTILIZZO DELLE ACQUE	1	0
	<b>TOTALE:</b>	<b>120</b>	<b>51</b>

5. In funzione del soddisfacimento dei requisiti di cui al precedente comma 4, viene definito il punteggio conseguito dal progetto della costruzione e la conseguente percentuale di incentivo come da tabella seguente:

<b>PUNTEGGIO OTTENUTO</b>	<b>INCREMENTO DI SUPERFICI</b>	<b>INTERVENTI RIDUZIONE CONTRIBUTO DI CONCESSIONE</b>
DA 51 A 59/120	5%	10%
DA 60 A 67/120	6%	20%
DA 68 A 74/120	7%	30%
DA 75 A 79/120	8%	40%
DA 80 A 84/120	9%	50%
OLTRE 85/120	10%	60%

6. L'Amministrazione comunale, per tramite del SUUE, dispone verifiche a campione su almeno il 10%, per ciascun anno, delle opere incentivate ai sensi del presente articolo, fatta salva l'obbligatorietà della presentazione a fine lavori di autocertificazione attestante la corrispondenza tra i dati di progetto e l'eseguito.

7. Le varianti dell'opera autorizzata devono avere requisiti tali da garantire all'opera il mantenimento del punteggio ottenuto in sede di rilascio della concessione edilizia, anche eventualmente attraverso l'integrazione con altri requisiti progettuali.

- 8.** Per i fini di cui al presente articolo, la domanda di permesso di costruire o di D.I.A. deve essere corredata dalla relazione documentata di analisi del sito e dalla documentazione idonea a dimostrare il possesso dei requisiti.
- 9.** Gli elaborati progettuali dovranno essere redatti nel rispetto del limite di superficie incrementato in applicazione del presente articolo e delle disposizioni attuative emanate dalla Giunta Comunale.
- 10.** La Giunta Comunale, ai fini dell'attuazione del presente articolo, sentito il parere delle competenti commissioni consiliari consultive, provvede alla definizione della conseguente disciplina tecnica e procedimentale di dettaglio.
- 11.** Tale definizione deve avvenire in riferimento alle modalità di applicazione e di valutazione dei campi di analisi del sito di cui al precedente comma 3 e dei requisiti di cui al precedente comma 4, con l'obiettivo di consentire la determinazione dei requisiti, del punteggio conseguibile e del conseguente incremento di superfici.
- 12.** Possono beneficiare degli incentivi di cui al comma 5, anche gli edifici in corso di realizzazione, purchè sia presentata preventiva ed idonea istanza di variante nel rispetto dei parametri previsti ai commi 3 e 4 del presente articolo.
- 13.** Qualora il progetto consegua almeno 75 punti, al concessionario viene rilasciato un marchio di qualità e l'abitazione viene iscritta in un apposito albo comunale redatto a cura dello Sportello Unico Urbanistico Edilizio.
- 14.** Gli incentivi previsti dal presente articolo non potranno essere modificati per tre anni, dall'entrata in vigore dell'articolo medesimo: comunque, nei successivi due anni dovranno essere valutati per la reiterazione o modifica con apposita delibera consiliare.
- 15.** Con l'entrata in vigore regolamento si prevede che tutti i progetti presentati per il rilascio del titolo autorizzativo, debbano prevedere e uniformarsi ai principi della bioedilizia con il raggiungimento almeno del punteggio minimo previsto per l'ottenimento del minimo aumento di volume.
- 16.** L'operatività del presente articolo è subordinata alla definizione della conseguente disciplina tecnica e procedimentale di dettaglio da parte della Giunta municipale come precisato nel comma 10.

## **TITOLO II**

### **SALVAGUARDIA E FORMAZIONE DEL VERDE**

#### **Art. 97: CRITERI GENERALI**

- 1.** Sono soggetti a Autorizzazione Amministrativa, dell'Ufficio Tecnico, l'abbattimento di alberature ad alto fusto (così come definite all'art. 892 del Codice Civile), in qualsiasi zona del territorio comunale.
- 2.** Lo Sportello Unico Urbanistico Edilizio, per il rilascio dell'Autorizzazione, potrà avvalersi della consulenza del Corpo Forestale del Stato fatti salvi gli eventuali pareri, nulla-osta, autorizzazioni rilasciati dagli enti istituzionalmente competenti a vario titolo (Soprintendenza ai beni paesaggistici ed architettonici, Servizio fito-sanitario regionale, Amministrazione Provinciale di Napoli, ecc.).

3. Sono soggetti ad attività libera gli interventi inerenti le opere mobili di arredo del verde così come individuate nei successivi articoli, fatto salvo quanto riportato ai commi quarto e quinto di detto articolo.
4. Per le nuove piantumazioni, le essenze da impiegare sono di norma quelle appartenenti alle specie autoctone o quelle che abbiano dimostrato buone caratteristiche di ambientamento in aree urbane.
5. l'elenco delle essenze consigliate sono riportate negli articoli specifici contenuti nell'Allegato "C" al presente Regolamento, in materia di "Disposizioni applicative in materia di verde pubblico e privato".

#### **Art. 98: INTERVENTI SU AREE A VERDE PUBBLICO O DI USO PUBBLICO**

1. Si intendono compresi nel presente articolo gli interventi sulle aree destinate a verde pubblico o di uso pubblico comprese quelle di arredo stradale (bauletti, aiuole, le scarpate delle strade, ecc.).
2. I progetti di sistemazione di dette aree devono fornire tutti gli elementi necessari per valutare il tipo di intervento proposto ed in particolare: debbono descrivere le diverse essenze da mettere a dimora, il profilo altimetrico del terreno, gli eventuali specchi d'acqua, i percorsi e le pavimentazioni, gli impianti tecnologici di servizio (per drenaggio, irrigazione, fognatura, servizi igienici, illuminazione), le parti architettoniche (recinzioni, fontane e giochi d'acqua, esedre, monumenti ecc.), gli elementi di arredo e di comfort, le eventuali attrezzature sportive o di gioco per i bambini.
3. Il progetto deve essere accompagnato da un programma temporale di messa a dimora delle varie essenze che preveda la compatibilità reciproca ed un equilibrato rapporto tra essenze a foglia caduca e sempreverde ed i diversi periodi di fioritura, al fine di diversificare nell'arco delle diverse stagioni l'effetto del verde.
4. In ogni area verde, almeno una pianta per ogni tipo di essenza dovrà essere contraddistinta con l'indicazione dell'essenza con il nome in volgare e quello scientifico.
5. Le aree verdi recintate devono essere mantenute tali: sono vietate le aperture e gli accessi privati che prospettano direttamente sulle aree di verde pubblico.
6. I parchi e giardini degli edifici pubblici (chiese, edifici rappresentativi, scuole, ecc.) dovranno di norma essere resi accessibili e utilizzati come verde pubblico con opportuna regolamentazione.
7. L'uso delle aree verdi deve essere proprio della loro caratteristica e destinazione.
8. Sono vietate le attività che possono danneggiarne l'apparato vegetale o comprometterne l'immagine, salvo quelle attività temporanee come fiere e simili che fanno parte della tradizione e della cultura locali.

#### **Art. 99: INTERVENTI SU AREE A VERDE PRIVATO**

1. In tutto il territorio comunale la formazione ed il mantenimento del verde è soggetto a tutela e controllo.
2. In assenza di strumenti urbanistici attuativi gli spazi privati inedificati di pertinenza di edifici residenziali e simili prospicienti luoghi pubblici o di uso pubblico, o comunque,

esposti a pubblica vista debbono essere preferibilmente destinati a verde accorpato (parco o giardino), e mantenuti in modo decoroso.

3. È vietato l'uso di tali spazi (prospicienti la pubblica via) per costruzioni precarie, antiestetiche (serre fatiscenti, baracche, gabbiotti, ecc.) o per deposito di materiali in disuso.
4. Le alberature aventi diametro del tronco superiore a cm. 30 e le piante con più tronchi se almeno uno di essi presenta un diametro di cm. 30, rilevati a cm. 130 dal suolo, devono essere conservate, sempreché non siano morte, non costituiscano pericolo per persone e/o cose o che la loro collocazione, all'interno dei lotti edificabili, non intralci la normale attività edificatoria.
5. Sono esclusi dalle presenti disposizioni gli interventi sulle alberature connessi con l'esercizio dell'attività agricola e vivaistica, anche se non ricadenti in zone agricole di P.R.G..
6. L'abbattimento abusivo di alberi d'alto fusto comporta le sanzioni previste dall'art. 7 bis del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267 "Testo unico delle Leggi sull'ordinamento degli enti Locali" e successive modifiche ed integrazioni.

### **TITOLO III**

### **QUALITÀ FORMALE E COMPOSITIVA DEGLI EDIFICI E DEGLI INSEDIAMENTI**

#### **Art. 100: CRITERI GENERALI**

1. Sono soggetti alle norme del presente titolo tutti gli interventi pubblici e privati che incidono su:
  - a) il suolo pubblico o di uso pubblico e gli spazi di proprietà privata esposti a pubblica vista;
  - b) i prospetti dei fabbricati, le loro coperture;
  - c) lo spazio aereo tra il suolo, i prospetti e le sommità delle costruzioni.
2. In via esclusivamente esemplificata sono soggetti alla disciplina delle presenti norme: le murature ed i rivestimenti dei prospetti, la intonacatura e tinteggiatura dei medesimi, le nuove aperture, gli elementi architettonici e decorativi, i canali di gronda ed i pluviali, i cornicioni e di manti di copertura, i comignoli e le canne fumarie, i serramenti esterni.
3. Tali interventi sono soggetti al titolo abilitativo connesso alla natura e consistenza delle opere da realizzare così come previsto dalla vigente legislazione nazionale e regionale in materia, nonché dal presente Regolamento Edilizio Comunale.

#### **Art. 101: MANUTENZIONE, DECORO E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI**

1. Gli edifici e le loro finiture devono essere eseguiti secondo le buone norme di costruzione, con un uso corretto dei materiali ed essere mantenuti in condizioni di sicurezza statica. Le finiture degli edifici in tutto il territorio comunale dovranno corrispondere alle indicazioni di cui agli articoli specifici del vigente regolamento edilizio ed essere opportunamente mantenute al fine di corrispondere alle esigenze di decoro urbano.

2. Quando tali condizioni vengono a mancare, i proprietari devono provvedere alle opportune riparazioni, previo ottenimento, se necessario, del preventivo titolo abilitante previsto dalla normativa vigente.
3. Qualora non provvedano, il Sindaco e/o il Dirigente e/o il Responsabile dello Sportello Unico Urbanistico Edilizio, nei limiti delle rispettive competenze, ordinerà l'esecuzione delle opere necessarie al fine del mantenimento delle condizioni di sicurezza, e di decoro delle costruzioni.
4. Nei casi in cui ricorrano condizioni di pericolo per l'incolumità delle persone derivanti da motivi statici, il proprietario procede mediante un "intervento urgente" alla rimozione delle condizioni di pericolo temuto, senza preventivo titolo abilitativo, ma sotto la sua personale responsabilità anche per quanto riguarda l'effettiva esistenza del pericolo.
5. È comunque fatto obbligo al proprietario di dare immediata comunicazione dei lavori al Comune e di presentare, entro 30 giorni dall'inizio degli stessi, la documentazione di rito per i necessari titoli abilitativi, qualora richiesto ai sensi delle vigenti disposizioni normative: analogamente si procederà nei casi di calamità naturale o di eventi eccezionali per il ripristino della situazione preesistente.
6. In ogni caso, ove il proprietario non provveda, si darà corso all'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 7 bis D.Lgs. 18/08/2000, n. 267 "Testo unico delle Leggi sull'ordinamento degli enti Locali" e successive modifiche ed integrazioni.
7. Gli aggetti delle facciate degli edifici e dei muri fronteggianti spazi pubblici non devono costituire pericolo per le persone o le cose.

#### **Art. 102: ANTENNE E APPARECCHIATURE ESTERNE PER IL CONDIZIONAMENTO**

1. Nei nuovi edifici, nelle ristrutturazioni totali e in tutti gli altri interventi in cui sia possibile, deve essere predisposto l'impianto centralizzato per l'installazione sulle coperture delle antenne radiotelevisive riceventi normali e delle antenne paraboliche riceventi.
2. L'installazione di apparecchiature per il condizionamento, purché con frontale principale non superiore a mq. 0,60, di antenne paraboliche riceventi, purché di diametro non superiore a cm 90 e di antenne radiotelevisive riceventi normali, escluso il caso di facciate e balconi ricadenti in centro storico, non è soggetta ad autorizzazione, permesso a costruire o D.I.A..
3. L'installazione di apparecchiature per il condizionamento, purché con frontale principale non superiore a mq. 0,60, di antenne paraboliche riceventi, purché di diametro non superiore a cm 90 e di antenne radiotelevisive riceventi normali, nel caso di facciate e balconi ricadenti in centro storico, è soggetta alla procedura prescritta dalla Norma del Piano del Colore vigente.
4. L'installazione di apparecchiature per il condizionamento, con frontale principale superiore a mq. 0,60, di antenne paraboliche riceventi di diametro superiore a cm 90 e di antenne radiotelevisive riceventi di dimensioni speciali è soggetta ad autorizzazione.
5. L'installazione, sulle coperture degli edifici, sui balconi o sul suolo, di antenne per stazioni radiotelevisive, per radioamatori o per la telefonia è soggetta ad autorizzazione o permesso di costruire e al rispetto delle norme sulle radio frequenze.

### **Art. 103: COLLETTORI SOLARI E CELLE FOTOVOLTAICHE**

1. Non è soggetta ad autorizzazione l'installazione sulle coperture degli edifici, ad esclusione di quelli assoggettati a restauro dal P.R.G. vigente o individuati quali edifici di interesse culturale e/o ambientale, purché appoggiati alla falda e con i serbatoi di accumulo e le apparecchiature di controllo installate all'interno degli edifici, di:
  - collettori solari piani, per la produzione di acqua calda negli edifici, aventi superficie non superiore a mq. 8,00;
  - celle fotovoltaiche aventi superficie non superiore a mq. 12,00.
2. L'installazione di collettori solari e/o pannelli fotovoltaici di superfici maggiori, forme diverse, ubicazioni diverse, è soggetta ad autorizzazione.

### **Art. 104: RECINZIONI E MURI DI CINTA**

1. Le recinzioni devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente e rispettare tutte le caratteristiche e distanze dal ciglio stradale e dalle curve, richieste dall'ente preposto alla gestione della viabilità su cui prospettano.
2. I tratti di recinzione a distanza inferiore a ml. 8,00 dagli incroci, o comunque nei tratti in curva avente raggio inferiore a ml. 5,00, debbono essere realizzati per un'altezza massima complessiva di ml. 2,00, di cui ml. 0,80 da realizzarsi in muratura piena o cemento armato e, per la parte eccedente, al massimo di ml. 1,20, sempre con materiali e soluzioni tecnologiche tali da consentire la visibilità.
3. Le recinzioni poste su fronte strada, dovranno avere un'altezza non superiore a:
  - a) ml. 1,20 nel caso di recinzioni in muratura piena;
  - b) ml. 2,00 di altezza massima complessiva, nel caso di recinzioni realizzate con muratura piena o cemento armato di base per un'altezza di ml. 0,80 e per la restante parte, dell'altezza massima di ml. 1,20, con sovrastante rete o inferriata metallica o altro simile.
4. Gli eventuali pilastri potranno sporgere oltre la sommità della recinzione per una altezza adeguata tale da armonizzarsi con il resto della struttura.
5. Le recinzioni interne di nuova costruzione non devono superare i 2,00 ml., di cui ml. 0,80 di muratura piena e ml. 1,20 di inferriata costituita da elementi verticali in ferro, distanziati tra loro almeno di cm. 10, onde consentire il passaggio di luce e di aria. Per motivi di sicurezza o di estetica connessi a particolari destinazioni del lotto, quali detenzione di valori o sostanze pericolose, rottamazione, depositi di materiali da costruzione, attività sportive, aree militari, ecc., potranno essere consentite altezze maggiori o caratteristiche differenti.
6. E' possibile realizzare muri di cinta in ZTO E1, con un'altezza complessiva non superiore a ml. 2,00, di cui ml. 0,80 di muratura piena e soprastante ml. 1,20 di inferriata o rete metallica. Nelle sottozone agricole E2.1 "Aree boscate" ed E3 "Verde con valore storico-ambientale e paesistico-urbano" è possibile realizzare muri di cinta, limitatamente ad un'altezza di ml. 0,80 di muratura piena e soprastante ml. 1,70 di inferriata o rete metallica, e comunque l'altezza complessiva non potrà essere superiore a ml. 2,50. Nelle

zone "A" è consentito il ripristino dei muri di recinzione esistenti di qualunque altezza: dovrà viceversa essere rispettata l'altezza massima pari al bancale delle finestre prospicienti le costruende recinzioni, qualora cieche, poste a meno di ml. 3,00 dalle stesse. Nella sottozona F5, che ai sensi dell'art. 63 delle NTA del PRG vigente comprende le aree destinate alla conservazione ed alla creazione di attrezzature e servizi pubblici, di uso pubblico e di interesse generale, con particolare riferimento alle attrezzature culturali, sanitarie, socio-ricreative, direzionali ed assistenziali, l'intervento edilizio è differenziato tra quello diretto di iniziativa pubblica e quello subordinato a preventiva convenzione con l'amministrazione comunale, nel caso di attrezzature di uso pubblico o di interesse generale realizzate da privati, possono essere realizzate recinzioni e muri di cinta limitatamente ad un'altezza massima di ml. 0,80 di muratura piena e soprastante ml. 1,70 di inferriata o rete metallica e comunque l'altezza complessiva non potrà essere superiore a ml. 2,50: l'intervento non potrà comunque essere temporalmente differito rispetto alla realizzazione delle attrezzature previste nella sottozona F5, nel senso che la realizzazione delle recinzioni ed i muri di cinta, cioè, sia che si tratti d'intervento diretto da parte del pubblico che da parte dei privati (nelle modalità conformi alle NTA del PRG) non potrà essere comunque legittimata separatamente a quella per l'attrezzatura F5.

7. Devono essere rispettati gli allineamenti esistenti, intesi come prolungamento virtuale delle facciate prospicienti le aree pubbliche degli edifici confinanti o, in mancanza, degli edifici più vicini lungo la strada; sono ammessi arretramenti maggiori ad esclusione degli interventi di sostituzione parziale, ampliamento o costruzione in aderenza ad edifici a schiera o in linea; potranno motivatamente essere esclusi dal rispetto degli allineamenti le cabine di alloggiamento di impianti tecnologici relativi alle reti infrastrutturali (quali ad esempio *Enel*, gas metano, *Telecom*, ecc.).
8. La creazione di nuovi accessi alle proprietà laterali alle strade è regolamentata dal Codice della Strada e dal relativo regolamento di esecuzione.
9. In tutte le zone le recinzioni esistenti in ferro battuto dovranno essere mantenute e recuperate; sono vietate le recinzioni in alluminio anodizzato colore oro o argento e in materiale plastico; in zona "A" sono vietate le recinzioni in pannelli stampati prefabbricati in cemento.
10. In tutte le zone del territorio comunale, le recinzioni dovranno, essere tinteggiate (se intonacate) congruentemente alla colorazione dell'edificio di pertinenza; in caso di nuove recinzioni, queste dovranno armonizzarsi per forma e dimensione e caratteristiche con quelle limitrofe esistenti rimanendo in ogni caso esclusa l'imitazione di materiali naturali con altri materiali.

(così modificato con delibera di C.C. n°142 del 27/12/06)

#### **Art. 105: PASSI CARRAI, USCITA DALLE AUTORIMESSE ED ACCESSI**

1. L'apertura di passi carrai sulla pubblica viabilità è subordinata alla preventiva concessione di occupazione del suolo pubblico rilasciata dall'Ente gestore della strada.
2. I nuovi passi carrai devono distare almeno ml. 12,00 dalle intersezioni, misurate a partire dal limite più prossimo all'incrocio del passaggio carrabile fino al limite dell'intersezione tra

le carreggiate stradali e in ogni caso deve essere visibile da una distanza pari allo spazio di frenata corrispondente alla velocità massima consentita in quella strada.

3. I passi carrai devono essere realizzati in modo da favorire la rapida immissione dei veicoli nella proprietà laterale; l'eventuale cancello o serranda a protezione della proprietà laterale deve essere arretrato allo scopo di consentire la sosta, fuori della carreggiata del veicolo in attesa di ingresso; in alternativa all'arretramento, solo nei casi di impossibilità costruttive o gravi limitazioni della proprietà privata, è data la possibilità di dotare i cancelli o le serrande di sistemi automatici di apertura a distanza.
4. È possibile inoltre derogare dall'arretramento dei cancelli o delle serrande nel caso in cui le immissioni laterali avvengano da strade senza uscita o comunque con traffico estremamente limitato.
5. Non sono ammesse parti mobili che invadano spazi pubblici.
6. Fuori dai centri abitati i cancelli di ingresso su strade e spazi pubblici, ove consentiti, devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da permettere la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinnanzi al cancello stesso, fuori dalla sede stradale.
7. Le rampe, sia dentro che fuori dal centro abitato, devono essere realizzate in materiale antisdrucchiabile, con scanalature per il deflusso delle acque; la larghezza non deve essere inferiore a ml. 2,50 se la rampa è rettilinea, e ml. 3,50 se curva; tra l'inizio della livelletta inclinata e lo spazio pubblico, dovrà essere previsto un tratto piano per una lunghezza di almeno 4,50 metri, atto alla sosta di un'autovettura.
8. Nel caso in cui l'apertura del passo carraio, comporti interventi di modifica del suolo, quali: tomlinamento, scoline, modifica alle recinzioni esistenti, costruzione spallette in *c/s* o simili, realizzazione di rampe, ecc., dovrà essere presentata Denuncia di Inizio Attività corredata da idonea documentazione.

#### **Art. 106: PERCORSI CARRABILI, PEDONALI E I CORTILI**

1. La costruzione ed apertura al pubblico transito di percorsi carrabili e pedonali privati è soggetta alla presentazione della Denuncia di Inizio Attività che dovrà essere corredata da idonea documentazione.
2. Nelle occupazioni di suolo pubblico deve essere lasciato libero un passaggio di almeno ml. 1,00 per il transito dei pedoni e ml. 2,50 per i veicoli.
3. Nei cortili è richiesta l'area pavimentata larga almeno cm. 100 (marciapiede) lungo i muri dei fabbricati, realizzata in modo da evitare l'infiltrazioni nell'edificio.

#### **Art. 107: DISTRIBUTORI DI CARBURANTE**

1. I distributori di carburante sulle strade urbane ed extraurbane debbono essere dotati dei necessari spazi di accesso ed uscita e di aree sufficienti a non interferire con la viabilità meccanica, ciclabile o pedonale.
2. La realizzazione di nuovi distributori di carburante dovrà essere effettuata nel rispetto delle normative e regolamenti di carattere nazionale, regionale, provinciale e comunale, vigenti al momento della loro realizzazione, tali strutture potranno essere realizzate solo a seguito del rilascio di Permesso di Costruire.

### **Art. 108: MOSTRE E DEPOSITI ALL'APERTO**

1. Le mostre all'aperto di materiali edili o vari e depositi di materiali ferrosi risultanti dalla demolizione di automezzi, non dovranno arrecare disturbo al decoro dell'ambiente circostante.
2. Tali depositi cui al comma precedente dovranno pertanto essere recintati con siepi vive o con recinzioni preferibilmente cieche, tali da schermare il più possibile la vista dei cumuli e dell' accatastamento dei materiali, dai luoghi di pubblico accesso.
3. I cumuli di materiali posti a ridosso delle recinzioni con luoghi pubblici, non potranno superare l'altezza della recinzione.
4. I depositi di auto in disuso fuori dai centri urbani dovranno essere circondati da siepi o da alberature, tali da schermare la vista dalle pubbliche vie.
5. Le presenti norme integrano e non sostituiscono ogni altra disposizione di carattere igienico-sanitario e di altri regolamenti di Polizia Urbana o delle NTA del P.R.G. esistenti.
6. Le istanze dovranno essere documentate, così come previsto dal presente R.E..

### **Art. 109: REQUISITI ESSENZIALI DELLE PAVIMENTAZIONI SUL SUOLO**

1. Gli interventi che hanno per oggetto le pavimentazioni stradali devono essere realizzati sulla base di progetti specifici, nel rispetto degli atti di pianificazione comunale e delle vigenti disposizioni normative e regolamentari in materia.
2. La scelta dei materiali e le soluzioni tecniche debbono rispondere alle esigenze di sicurezza degli utenti, con particolare riguardo alle norme per l'abbattimento delle barriere architettoniche.
3. Per interventi di particolare rilievo, sentita la competente Soprintendenza potranno essere richiesti preliminari sondaggi a fini archeologici; degli eventuali ritrovamenti deve essere data immediata comunicazione al Comune ed alla Soprintendenza per i provvedimenti di competenza.

### **Art. 110: PAVIMENTAZIONI STRADALI**

1. I materiali da impiegare per la costruzione di nuove strade o per la modifica o ripavimentazione di quelle esistenti (sottofondi, strati superficiali e finiture) debbono presentare requisiti di qualità, resistenza e modalità di impiego idonei all'uso a cui sono destinati.
2. I progetti di nuove strade e quelli di modifica o di ripavimentazione di quelle esistenti devono definire le caratteristiche dei percorsi, dei materiali da impiegare, della forma, dimensione e tessitura delle pavimentazioni, lapidee naturali od artificiali.
3. I progetti, qualora non ostino motivi di carattere tecnico, debbono inoltre:
  - a) prevedere apposite canalizzazioni sotterranee di dimensioni idonee a contenere tutte le reti tecnologiche dei servizi pubblici (acqua, gas, energia elettrica, cavi telefonici, fibre ottiche, ecc.) e costruite in modo da agevolare al massimo l'allacciamento delle nuove utenze alle reti e la esecuzione di tutte le operazioni di manutenzione e riparazione;

- b) prevedere, dove la dimensione della sezione stradale lo consenta, la destinazione di appositi spazi per i contenitori d'uso dei servizi pubblici (cassonetti e campane per i rifiuti, cabine telefoniche, pensiline per le fermate dei trasporti pubblici, ecc.);
  - c) distinguere, attraverso la differenziazione delle quote e/o dei materiali, gli spazi destinati rispettivamente al traffico veicolare, ciclabile o pedonale;
  - d) evidenziare a terra, con cambi di pavimentazione od altri accorgimenti, nelle strade di tipo residenziale tutte le potenziali situazioni di pericolo (quali gli attraversamenti, gli incroci, ecc.) ad integrazione delle segnalazioni visive regolamentari e per ottenere riduzioni della velocità di percorrenza.
- 4.** I materiali impiegati nelle pavimentazioni devono presentare superfici scabre.
- 5.** Le pavimentazioni lapidee che presentano una superficie levigata dovranno essere trattate con interventi idonei quali bocciardatura, martellinatura, scalpellatura, gradinatura, fiammatura, trattamento con acidi.

#### **Art. 111: MARCIAPIEDI**

- 1.** Le strade, di norma, devono essere dotate di marciapiedi su ambo i lati chiaramente distinti dalla carreggiata.
- 2.** I marciapiedi di nuova realizzazione devono avere una larghezza minima di metri 1,50 compreso il bordo ed essere dotati, negli incroci ed in corrispondenza degli attraversamenti, di appositi accorgimenti conformi alle norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche: l'innesto sulla strada delle rampe d'accesso ai marciapiedi non deve costituire un gradino superiore a 2.50 cm.; in casi particolari la larghezza può ridursi a m. 1,10 nel rispetto comunque delle norme che regolano l'abbattimento delle barriere architettoniche.

#### **Art. 112: SAGRATI E AREE SPECIALI**

- 1.** I sagrati delle chiese, che allo stato attuale possono presentare una situazione di degrado od una destinazione architettonicamente incongrua, dovranno essere risistemati sulla base di appositi progetti.
- 2.** Gli interventi su aree speciali (piazze e slarghi) dovranno essere sottoposte a specifici progetti di sistemazione nel rispetto degli atti di pianificazione comunale e delle vigenti disposizioni normative e regolamentari in materia.

#### **Art. 113: PISTE CICLABILI E AREE DI SERVIZIO**

- 1.** Le piste ciclabili sono quelle previste dal Codice della Strada.
- 2.** Le piste ciclabili nel loro insieme devono formare un sistema continuo costituito da una maglia di percorsi protetti e finalizzati ad una mobilità individuale alternativa al mezzo meccanico.
- 3.** La realizzazione di tali interventi dovrà essere compatibile con il programma per la realizzazione, l'ampliamento, la ristrutturazione e il completamento di itinerari ciclabili o pedonali nel territorio comunale.

4. Le piste ciclabili, nonché la relativa segnaletica, dovranno essere realizzate in conformità al Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici 30 novembre 1999, n. 557, al Codice della Strada D.Lgs 30/04/92 n°285 e ss.mm.ii., ed al relativo Regolamento di esecuzione, D.P.R. 16/12/1992 n°495 e ss.mm.ii.
5. Tutti i percorsi dovranno mettere in relazione il maggior numero possibile di luoghi generatori di interessi, collegando, in un modo continuo tra loro, le diverse parti dei centri.
6. La continuità delle piste ciclabili dovrà essere garantita anche attraverso diverse soluzioni tipologiche in funzione dello stato fisico dei luoghi e delle sezioni stradali esistenti.
7. In sede di progettazione degli interventi, devono essere previste aree di servizio attrezzate alla sosta delle biciclette lungo i percorsi ciclabili ed in corrispondenza di particolari punti nodali a cui attribuire la funzione di scambiatore di traffico.
8. Le piste ciclabili in funzione delle diverse situazioni spaziali esistenti si distinguono come segue:
  - a) Piste ciclabili con propria sede autonoma comprendono:
    - piste ciclabili esistenti o realizzabili in sezione stradale già predisposte;
    - piste ciclabili in bordo strada, ad una o più corsie, per uno o più sensi di marcia, individuate attraverso l'allargamento o l'utilizzazione di parte della sede stradale esistente.
  - b) Piste ciclabili realizzate in promiscuità con altri tipi di traffico comprendono:
    - percorsi con traffico misto ciclabile-meccanico in cui la pista trova sede in vialetti laterali alla strada principale, finalizzati anche al raccordo degli accessi carrai privati con la viabilità di scorrimento ed alla eventuale sosta degli automezzi;
    - percorsi con traffico-pedonale con sede in bauletti sopraelevati di adeguata dimensione; i due flussi sono distinti attraverso un uso differenziato della pavimentazione o con ulteriore dislivello fra questi di 6/7 cm.

#### **Art. 114: ESECUZIONE DI IMPIANTI A RETE NEL SOTTOSUOLO**

1. Le Aziende erogatrici di servizi attraverso impianti a rete posti nel sottosuolo (acqua, gas, energia elettrica, telefono, fognature, ecc.) devono richiedere preventiva Concessione al Comune per l'uso del sottosuolo pubblico e trasmettere le planimetrie quotate con l'effettiva ubicazione delle reti dopo i lavori all'ufficio comunale preposto.
2. La Concessione di cui al comma 1 si intende accolta qualora entro 60 giorni dalla domanda non sia stato comunicato un formale diniego.
3. Tali interventi sono soggetti comunque alle disposizioni del regolamento comunale per l'applicazione del canone per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche, che disciplina le modalità di richiesta, rilascio, rinnovo, revoca e decadenza dell'atto di concessione di occupazione di spazi ed aree pubbliche, nonché i criteri di determinazione ed applicazione del canone dovuto per le occupazioni medesime.

#### **Art. 115: ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE NELLA VIABILITA'**

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

#### **Art. 116: PARACARRI, FITTONI, DISSUASORI DI TRAFFICO**

- 1.** I paracarri in pietra naturale esistenti debbono essere conservati e reintegrati ove mancanti nelle relative sequenze.
- 2.** Possono essere impiegati paracarri, fittoni, paletti con o senza catenelle, dissuasori di traffico anche di nuovo disegno a protezione dal traffico veicolare, delle piste ciclabili, dei marciapiedi e delle aree esclusivamente pedonali, delle piazze, degli slarghi, dei sagrati e di aree private.

#### **Art. 117: PUBBLICA ILLUMINAZIONE – CRITERI GENERALI**

- 1.** Tutti gli spazi pubblici e di uso pubblico devono essere dotati di adeguati impianti di pubblica illuminazione: tali impianti devono essere realizzati nel rispetto delle norme di sicurezza CEI e della normativa sull'inquinamento luminoso.
- 2.** Negli impianti di nuova costruzione devono essere applicate tecnologie che favoriscono il risparmio energetico e la flessibilità dell'impianto per eventuali modificazioni dello stesso.
- 3.** La progettazione dei nuovi impianti di pubblica illuminazione e il rinnovo di quelli esistenti deve prevedere, oltre all'illuminazione stradale, l'illuminazione dei percorsi pedonali, coperti e non, dei percorsi ciclabili, degli incroci, degli attraversamenti, dei viali ed organizzare in funzione scenografica l'illuminazione degli edifici monumentali, dei prospetti e paramenti a forte carattere di tutte le forme architettoniche e degli elementi decorativi.
- 4.** La progettazione deve prevedere il calcolo e la quantificazione dell'efficienza luminosa, della forma del diagramma fotometrico, della luminosità e, nelle zone a verde e negli ambiti di valore artistico o ambientale, dovrà essere posta particolare attenzione alla resa cromatica dei corpi illuminanti.
- 5.** I progetti di intervento negli ambiti di particolare interesse monumentale ed artistico debbono essere corredati da una relazione descrittiva di sperimentazioni in loco eseguite nella fase di progettazione.
- 6.** I supporti per l'illuminazione a stelo ed a mensola devono essere di tipo e forma normalizzata: i corpi illuminanti che aggettano su percorsi carrabili, sia su stelo a braccio che a mensola a muro, devono essere posizionati ad un'altezza minima dal suolo di m. 5,10; sui percorsi pedonali e ciclabili i corpi illuminanti possono essere posizionati ad un'altezza inferiore.
- 7.** Sulle strade di scorrimento veloce gli incroci devono essere segnalati anche dalla diversa colorazione ed intensità delle fonti luminose.

## **PARTE SESTA**

### **REQUISITI TECNICI DELLE OPERE EDILIZIE**

#### **TITOLO UNICO**

#### **DEFINIZIONI E CONTENUTI**

#### **Art. 118: REQUISITI COGENTI E VOLONTARI**

1. Gli organismi edilizi debbono rispondere, come di seguito precisato, ai requisiti tecnici sotto elencati.
2. I requisiti definiti nel presente regolamento sono suddivisi in cogenti e volontari.
3. I requisiti cogenti sono obbligatori per ottenere il titolo abilitativo all'intervento o il certificato di conformità edilizia e sono inderogabili (salvo quanto espressamente stabilito dalla corrispondente normativa nazionale) perché rappresentano esigenze e livelli minimi di prestazione essenziali per garantire in tutto il territorio regionale uguali livelli di sicurezza, benessere e fruibilità agli utenti delle opere edilizie.
4. I requisiti volontari sono indicati per consentire una maggiore qualificazione delle opere edilizie attraverso il raggiungimento di livelli di prestazione superiori o di requisiti aggiuntivi a quelli cogenti, mai in contrasto con questi ultimi: la soddisfazione di tutti o parte dei requisiti volontari, può essere richiesta per l'erogazione di contributi, l'inclusione in specifici accordi o programmi, l'applicazione di sconti sugli oneri di urbanizzazione, l'attribuzione di quote maggiori di capacità edificatoria, o qualsiasi altra forma incentivante per l'attuazione di specifiche politiche delle pubbliche amministrazioni; le condizioni per il riconoscimento del diritto ad usufruire dei benefici di cui al punto precedente, saranno di volta in volta definiti nei provvedimenti adottati dalle pubbliche amministrazioni interessate, per l'attuazione delle singole politiche.
5. I requisiti che soddisfano la medesima proposizione esigenziale sono raggruppati in FAMIGLIE.
6. **REQUISITI COGENTI:**
  - P.C.1 - Prerequisito "Verifica dei presupposti d'intervento"**
    - Famiglia 1 - Resistenza meccanica e stabilità**
      - R.C.1.1** – Resistenza meccanica alle sollecitazioni statiche e dinamiche d'esercizio, alle sollecitazioni accidentali e alle vibrazioni
    - Famiglia 2- Sicurezza in caso di incendio**
      - R.C. 2.1** – Resistenza al fuoco; reazione al fuoco e assenza di emissioni nocive in caso di incendio; limitazione dei rischi di generazione e propagazione di incendio; evacuazione in caso di emergenza ed accessibilità ai mezzi di soccorso
    - Famiglia 3 - benessere ambientale**
      - R.C. 3.1** – Controllo delle emissioni dannose
      - R.C. 3.2** – Smaltimento degli aeriformi
      - R.C. 3.3** – Approvvigionamento idrico
      - R.C. 3.4** – Smaltimento delle acque reflue
      - R.C. 3.5** – Tenuta dell'acqua

- R.C. 3.6 – Illuminamento naturale
- R.C. 3.7 – Oscurabilità
- R.C. 3.8 – Temperatura dell'aria interna
- R.C. 3.9 – Temperatura superficiale
- R.C. 3.10 – Ventilazione
- R.C. 3.11 – Protezione dalle intrusioni di animali nocivi

#### **Famiglia 4 - sicurezza nell'impiego**

- R.C. 4.1 – Sicurezza contro le cadute
- R.C. 4.2 – Sicurezza degli impianti

#### **Famiglia 5 protezione dal rumore**

- R.C. 5.1 – Isolamento acustico dai rumori aerei
- R.C. 5.2 – Isolamento acustico ai rumori impattivi

#### **Famiglia 6 risparmio energetico**

- R.C. 6.1 – Contenimento dei consumi energetici

#### **Famiglia 7 fruibilità di spazi e attrezzature**

- R.C. 7.1 – Assenza di barriere architettoniche
- R.C. 7.2 – Disponibilità di spazi minimi
- R.C. 7.3 – Dotazione impiantistica minima

### **7. REQUISITI VOLONTARI**

#### **P.V.1 - Prerequisito "Analisi del sito"**

(complementare ai requisiti delle famiglie 6, 8, 9)

#### **Famiglia 3 – Benessere ambientale**

- R.V.3.1 – Temperatura superficiale nel periodo invernale
- R.V.3.2 – Riverberazione sonora

#### **Famiglia 6 – Uso razionale delle risorse climatiche ed energetiche**

- R.V.6.1 – Controllo dell'apporto energetico da soleggiamento estivo (complementare al seguente)
- R.V.6.2 – Uso dell'apporto energetico da soleggiamento invernale (complementare al precedente)
- R.V.6.3 – Risparmio energetico nel periodo invernale
- R.V.6.4 – Protezione dai venti invernali
- R.V.6.5 – Ventilazione naturale estiva
- R.V.6.6 – Uso dell'inerzia termica per la climatizzazione estiva
- R.V.6.7 – Uso dell'apporto energetico solare per il riscaldamento dell'acqua

#### **Famiglia 7 –Fruibilità di spazi e attrezzature**

- R.V.7.1 – Accessibilità all'intero organismo edilizio
- R.V.7.2 – Arredabilità
- R.V.7.3 – Dotazione di impianti per aumentare il benessere e il senso di sicurezza

#### **Famiglia 8 – Uso razionale delle risorse idriche**

- R.V.8.1 – Riduzione del consumo di acqua potabile
- R.V.8.2 – Recupero, per usi compatibili, delle acque meteoriche provenienti dalle coperture

**R.V.8.3** – Recupero, per usi compatibili, delle acque grigie

**Famiglia 9 – Controllo delle caratteristiche nocive dei materiali da costruzione**

**R.V.9.1** – Controllo delle emissioni nocive nei materiali delle strutture, degli impianti e delle finiture

**R.V.9.2** – Asetticità

**R.V.9.3** Riciclabilità dei materiali da costruzione

**Art. 119: CONTENUTI DEI REQUISITI COGENTI**

1. La trattazione dei requisiti **cogenti** è strutturata come di seguito descritto.
2. Per ciascuna famiglia di requisiti, è definita la proposizione esigenziale con riferimento alla direttiva CEE 89/106.
3. Per ciascun requisito, sono definiti:
  - Codice e definizione del requisito;
  - le esigenze da soddisfare, ovvero l'obbiettivo da raggiungere mediante il raggiungimento del livello di prestazione richiesto;
  - I campi d'applicazione, ovvero per quali usi, funzioni o raggruppamento di funzioni è richiesto il soddisfacimento del requisito.
4. Le funzioni sono quelle di seguito riportate:
  - a) funzione abitativa;
  - b) funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, funzioni commerciali, ivi compresi gli esercizi pubblici e l'artigianato di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, ricreative, sanitarie, pubbliche e private e studi professionali;
  - c) funzioni produttive di tipo manifatturiero ad eccezione di quelle di cui alla precedente lettera b) ivi compresi gli insediamenti di tipo agro-industriale e gli allevamenti zootecnici di tipo intensivo;
  - d) funzioni agricole o connesse al loro diretto svolgimento a livello aziendale e interaziendale ivi comprese quelle abitative degli operatori agricoli a titolo principale;
  - e) funzioni alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo.
5. Gli usi sono quelli definiti dalle NTA del PRG vigente; qualora il campo di applicazione faccia riferimento alla funzione abitativa ed assimilabili, deve intendersi riferito a tutti quegli spazi in cui gli occupanti svolgono funzioni analoghe a quelle svolte nelle abitazioni quali: soggiorno, riposo, alimentazione, igiene personale, lavori domestici, attività lavorative di tipo prevalentemente sedentario, ecc.
6. I livelli di prestazione, ovvero la definizione dell'unità di misura ed il valore di riferimento richiesto per considerare soddisfatto il requisito.
7. I livelli di prestazione richiesti possono essere diversificati in funzione:
  - delle tipologie di intervento, come definite nella parte prima titolo III del presente R.E;
  - della classificazione degli spazi e dei locali, articolati in principali, accessori, di collegamento, tecnici, pertinenziali, chiusi o aperti, come definiti all'art. 81 del presente R.E..

- delle singole componenti tecnologiche (pareti, parapetti, infissi, ecc.) interessate dall'intervento.
  - La modalità di verifica del requisito, in sede progettuale (per ottenere il titolo abilitativo all'intervento) e a lavori ultimati (per ottenere il certificato di conformità edilizia).
8. Il metodo di verifica deve essere comunque compatibile con le esigenze di verifica e controllo delle pubbliche amministrazioni interessate e può essere aggiornato a seguito di nuove disposizioni normative, nonché ulteriormente dettagliato nei provvedimenti di determinazione delle modalità di attuazione delle attività di controllo previste nelle disposizioni regolamentari e normative vigenti.
  9. Nel caso in cui, ai sensi della normativa vigente, per l'utilizzo dell'immobile si renda necessario un parere, nulla osta, autorizzazione o atto di assenso comunque denominato, l'ente competente al rilascio dello stesso, potrà richiedere l'esecuzione di *prove in opera*.
  10. Le modalità di esecuzione delle dette prove in opera e la restituzione dei relativi esiti, dovranno essere preventivamente concordate con l'ente che le ha richieste.
  11. Si tenga presente che, come detto all'art. 1 e all'art. 2, oggetto e contenuto del presente regolamento sono attività di trasformazione edilizia ed urbanistica, comprese le parti del processo d'intervento che hanno influenza sulle procedure di formazione e sulla qualità del prodotto finale; l'esercizio delle attività cui sono destinati i manufatti realizzati è viceversa disciplinato da specifiche norme e diversi regolamenti, che continuano a trovare applicazione ed il cui controllo è esercitato in diversi momenti e ad opera di diversi soggetti: si pensi ad esempio alla funzioni di ARPAC-ASL e Provincia in materia di scarichi idrici ed emissioni in atmosfera, attività di gestione rifiuti, somministrazione di bevande e alimenti, ecc. oppure ai regolamenti d'igiene, di pubblica fognatura, polizia municipale, polizia mortuaria ecc.
  12. I riferimenti normativi, richiamati come note al testo, o in apposite tabelle: essi hanno valore puramente ausiliario, indicativo e non vincolante. L'aggiornamento dei riferimenti normativi potrà essere introdotto d'ufficio, in occasione di ogni ripubblicazione del testo, senza richiedere l'iter previsto per le modifiche del corpo normativo del regolamento.

#### **Art. 120: CONTENUTI DEI REQUISITI VOLONTARI**

1. La trattazione dei requisiti volontari è limitata alla indicazione del codice e definizione del requisito.
2. L'esigenza da soddisfare, il campo di applicazione, il livello di prestazione e le modalità di verifica saranno di volta in volta specificati, nei provvedimenti adottati dalla pubblica Amministrazione interessata, per l'attuazione delle singole politiche che facciano riferimento ai requisiti volontari.

#### **Art. 121: LIMITI DI APPLICAZIONE DEI REQUISITI**

1. In caso di incompatibilità tra le disposizioni del presente titolo e le disposizioni anche di carattere prestazionale dettate da norme o regolamenti la cui approvazione compete al Consiglio comunale (regolamento d'igiene, regolamento di fognatura, regolamento di polizia mortuaria, regolamento del verde, regolamento dell'arredo urbano e pubblicità,

ecc.) le indicazioni del presente Regolamento devono ritenersi confermate ed operanti e quindi prevalenti ai fini del rilascio dei titoli abilitativi, compreso il certificato di conformità edilizia, in materia urbanistico-edilizia, se non puntualmente ed espressamente disapplicate con provvedimento espresso dello stesso consiglio comunale, fatto salvo quanto disposto dai commi 2 e 3 seguenti.

2. E' fatto salvo il rimando alle disposizioni di altri regolamenti e le competenze specifiche di altri enti (quali ad esempio i VV.FF. per il rispetto del RC2.1 - resistenza al fuoco, o i gestori del servizio idrico integrato per il RC 3.4 - smaltimento delle acque reflue); in particolare nel caso degli interventi relativi ad attività caratterizzate da significativo impatto con l'ambiente e sulla salute, assoggettate al preventivo parere ASL-ARPAC di cui all'articolo specifico del presente Regolamento, il livello di prestazione richiesto in merito ai requisiti di carattere igienico sanitario e/o ambientale, è quello concordato con i detti enti, in relazione alle specifiche competenze.
3. Nei suddetti casi i livelli di prestazione indicati nel presente regolamento sono da assumere come riferimento di carattere residuale, qualora non esistano disposizioni in materia che gli enti preposti ritengano applicabili al caso in esame.
4. E' ammessa la deroga per:
  - tutti i requisiti, secondo la disposizione delle normative vigenti, per causa di pubblica utilità e previo assenso del Consiglio comunale.
  - i requisiti di carattere igienico sanitario, rilasciata dal Sindaco previo parere favorevole delle ASL-ARPAC competenti, in conformità a quanto disposto dall'eventuale Regolamento d'igiene.
  - rispetto le norme tecniche di prevenzione incendi, rilasciata dal Comando provinciale dei VV.FF. competente, nei modi previsti dalla normativa specifica o impliciti nel loro parere favorevole;
  - Altri casi previsti da norme sovraordinate.

#### **Art. 122: APPLICAZIONE DEI REQUISITI NELLE NUOVE COSTRUZIONI E NEGLI INTERVENTI DI RECUPERO**

1. Al fine della definizione del livello di prestazione richiesto per il rispetto dei requisiti cogenti del presente regolamento devono intendersi assimilati alla nuova costruzione i seguenti interventi:
  - a) Ampliamenti (limitatamente alla parte di organismo edilizio prodotta in seguito all'ampliamento);
  - b) ristrutturazione urbanistica;
  - c) ristrutturazione edilizia, limitatamente ai casi di demolizione con ricostruzione e nei casi di ristrutturazione globale;
  - d) cambio di destinazione d'uso e/o funzione e/o attività dell'intero organismo edilizio o di singoli spazi e/o locali, anche in assenza di opere edilizie, qualora la nuova attività sia soggetta a normativa specifica di settore che impone requisiti non soddisfatti dall'organismo edilizio esistente; ricade in questa fattispecie anche il cambio di attività

come classificata ai fini igienico sanitari, ai sensi della DGR 477/95 che riporta l'elenco delle attività caratterizzate da significativo impatto con l'ambiente.

2. In sede progettuale il tecnico incaricato della progettazione edilizia definisce quali sono i requisiti cogenti e quelli raccomandati, nonché i livelli di prestazione richiesti, pertinenti all'intero organismo edilizio ovvero ai singoli spazi ed eventualmente ai singoli componenti interessati dall'intervento; il tecnico dichiara inoltre la conformità a quanto prescritto negli allegati del presente regolamento per i livelli di prestazione ed metodi di verifica. Il tecnico indica anche il programma delle verifiche da svolgere a lavori ultimati ed eventualmente anche in corso d'opera.
3. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, esclusi quelli di cui al 1° comma del presente articolo, il professionista incaricato, nella relazione tecnica allegata al progetto (attraverso un apposito elenco riassuntivo) specifica quali requisiti, fra quelli definiti cogenti e quelli raccomandati dal presente RE, vanno presi in considerazione in quanto strettamente correlati alle parti dell'organismo edilizio o delle relative pertinenze sulle quali interviene.
4. Nel caso in cui esista una modulistica comunale apposita, le indicazioni di cui al comma precedente sono riassunte utilizzando la predetta modulistica.
5. L'elenco dei requisiti resta valido nelle successive fasi di esecuzione del progetto edilizio e va messo in relazione al programma dei controlli e verifiche che vanno attivati da parte del tecnico incaricato, e dagli enti competenti.

#### **Art. 123: REQUISITI DEFINITI DA NORME DI SETTORE**

1. Vanno comunque rispettate le prescrizioni e i requisiti non previsti dal presente regolamento, ma definiti da leggi sovraordinate per specifiche attività ovvero richiesti in sede di parere espresso dagli organi competenti, nell'ambito delle proprie attribuzioni inerenti il processo d'intervento.
2. In caso di incompatibilità tra le disposizioni del presente titolo e le disposizioni anche di carattere prestazionale dettate da norme o regolamenti sovraordinati, immediatamente esecutivi ai sensi di legge successivamente alla vigenza del presente Regolamento, o successivi strumenti specifici o pianificazioni settoriali adottati e/o approvati dall'Amministrazione Comunale di Pomigliano d'Arco, le indicazioni del presente titolo sono disapplicate; con presa d'atto del Dirigente del Settore competente, è conseguentemente disposto l'aggiornamento del testo, senza necessità di seguire l'iter ordinario previsto per le modifiche del corpo normativo del regolamento.
3. Quando, in relazione alle vigenti normative nazionali o regionali, per soddisfare il requisito e per verificarlo è necessario seguire apposite modalità progettuali, iter autorizzativi o di verifica delle opere, il progettista richiama i riferimenti normativi aggiornati (anche in difformità dai riferimenti normativi indicati nel presente regolamento) in nota al requisito, indicando i livelli di prestazione e le modalità di verifica prescritti ed eventualmente allegando la documentazione necessaria a documentare il rispetto del requisito stesso.
4. Nel caso in cui il professionista rilevi l'inadeguatezza dei riferimenti normativi indicati nel testo del presente regolamento, ovvero casi di incompatibilità tra diverse disposizioni

regolamentari o normative, il progettista è tenuto a segnalare la normativa che ritiene applicabile all'intervento, ovvero i motivi per i quali egli esclude la necessità di soddisfare uno o più requisiti cogenti del presente regolamento, anche al fine di agevolare l'attività di controllo degli enti competenti.

## **PARTE SETTIMA DISPOSIZIONI FINALI**

### **TITOLO UNICO SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE**

#### **Art. 124: TOLLERANZE**

1. Sono da considerarsi nell'ambito di tolleranza e non costituiscono pertanto abusivismo le difformità verificatesi in sede di costruzione, a condizione che non eccedano, per singola unità immobiliare, il 2% delle misure prescritte; tale tolleranza non è applicabile relativamente alle distanze minime fra fabbricati e dai confini prescritti dalla vigente normativa, all'allineamento dei fabbricati, per le misure lineari minime e per i requisiti minimi.
2. Per i livelli prestazionali dei singoli requisiti, sono ammesse tolleranze se indicate nella formulazione del requisito stesso.

#### **Art. 125: SANZIONI**

1. Alle violazioni delle norme del Regolamento Edilizio Comunale, si applicano, a seconda dei casi, le sanzioni amministrative, le sanzioni civili e fiscali, nonché le sanzioni penali previste dalla vigente legislazione urbanistica ed edilizia.
2. Qualora non siano previste sanzioni specifiche per la violazione di particolari norme, si applicano le sanzioni di cui all'art. 106 e segg. T.U.L.C.P. n. 383 del 3.3.1934, con le modifiche di cui alla L. n. 137 del 3.5.1967 e L. n. 689 del 24.11.1981, art. 16-113 (Sanzione pecuniaria da Euro 2,07 a Euro 516,46).
3. Il Responsabile del SUUE può altresì valersi dei poteri di ordinanza a sensi degli art. 151 n. 6, e 153 del R.D. n. 148 del 4.2.1915.
4. Le violazioni a disposizioni del presente Regolamento nonché a prescrizioni contenute nel permesso di costruire che non concretizzino fattispecie rilevanti ai fini penali, né perseguibili ai sensi delle leggi in materia urbanistica ed edilizia, sono comunque da ritenersi assoggettabili alle sanzioni amministrative di cui alla L. 689/81 (come integrata e modificata dalla L. 507/99) le quali saranno irrogate ai sensi del D.Lgs n. 267/00 art. 7 bis integrato dalla legge n. 3/2003 art. 16, con riferimento ai diversi tipi di violazione delle norme.

#### **Art. 126: POTERI ECCEZIONALI**

1. Al fine di prevenire ed eliminare gravi pericoli che minacciano l'incolumità dei cittadini, il Sindaco, quale ufficiale di governo, adotta con atto motivato e nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico, provvedimenti contingibili ed urgenti in materia di sanità ed igiene, edilizia e polizia locale.
2. Negli stessi casi è consentito agli interessati presentare richiesta, completa di asseverazioni tecniche, per l'esecuzione di lavori di demolizione degli immobili pericolosi per la pubblica incolumità, per i quali non sono proponibili soluzioni alternative.

3. Il Dirigente e/o il responsabile dello SUUE ha l'obbligo di decidere in merito alla richiesta nel termine di 15 giorni dal ricevimento della domanda.
4. Per motivi di igiene, salubrità e decoro il Sindaco può imporre ai proprietari delle aree libere, accessibili al pubblico o visibili dall'esterno, di rimuovere quanto costituisca pericolo per l'igiene e la sanità pubbliche e deturpi l'ambiente.
5. In caso di inottemperanza il Sindaco ordina che si provveda d'ufficio a spese degli interessati.

#### **Art. 127: ENTRATA IN VIGORE**

1. Sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari contrarie a quelle contenute nel presente regolamento o con esse incompatibili.
2. Il presente Regolamento entra in vigore dopo l'approvazione del Consiglio Comunale e dopo l'esercizio del controllo di legittimità da parte della Giunta Provinciale.
3. L'entrata in vigore del presente Regolamento comporta la decadenza della Commissione Edilizia in carica che continuerà a svolgere le proprie funzioni fino alla nomina della nuova Commissione che dovrà comunque avvenire entro 90 giorni.
4. A decorrere dalla data di entrata in vigore del presente regolamento sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme in esso contenute.

#### **Art. 128: MODELLI DI RIFERIMENTO E *FAC-SIMILI***

1. Per i procedimenti amministrativi di cui al presente Regolamento, è obbligatorio l'uso della modulistica-tipo predisposta dagli Uffici del Comune e dallo Sportello Unico Urbanistico Edilizio (SUUE).
2. In tutti i casi in cui sia prescritto dal presente Regolamento l'uso di moduli a stampa predisposti dal Comune e dallo Sportello Unico Urbanistico Edilizio (SUUE), è consentito l'impiego di *fac-simili* purché riproducano fedelmente l'originale.

#### **Art. 129: ENTRATA IN VIGORE DI NUOVE NORME**

1. La modifica delle norme richiamate nel presente Regolamento comporta l'automatica applicazione delle norme ad esse subentrate.
2. Lo stesso automatismo vale per l'emanazione di nuove norme o l'abrogazione di quelle esistenti.

## ALLEGATO "A"

**LINEE GUIDA E RACCOMANDAZIONI PROGETTUALI PER L'USO EFFICIENTE DELL'ENERGIA E PER LA VALORIZZAZIONE DELLE FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI E ASSIMILATE NEGLI EDIFICI NELLE AREE DI TRASFORMAZIONE E SVILUPPO URBANO (COMPARTI EDIFICATORI), NELLE NUOVE EDIFICAZIONI (LOTTI INTERCLUSI) E NELLE RIQUALIFICAZIONI DELL'ESISTENTE.**

### **Art. 1: OBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE "ENERGETICAMENTE ED AMBIENTALMENTE SOSTENIBILI"**

1. La progettazione "energeticamente ed ambientalmente sostenibile" schematicamente riportata nelle attuali linee guida va riferita, prioritariamente, agli edifici ricadenti in quelle le aree in cui stanno avvenendo processi di trasformazione e/o riqualificazione di grande portata (es.: Comparti "non pianificati" di Masseria Chiavettieri, Via Palermo, Via Pratola e Isola Cutinelli) e dove sono in gioco il contesto urbano circostante ed elevate volumetrie edilizie (superiori a 5.000 mc.): tali criteri riguardano la progettazione edilizia sovvenzionata-convenzionata nonché quella pubblica e privata, sia di nuova costruzione sia nella ristrutturazione <sup>(1)</sup> di edifici esistenti.
2. Le presenti linee guida hanno come obiettivi strategici la pianificazione integrata delle risorse e la contemporanea diminuzione delle potenze installate assolute e specifiche (kW/m<sup>2</sup>), dei consumi energetici assoluti e specifici (GJ/mq./anno) e di conseguenza la riduzione delle emissioni in atmosfera a parità o migliorando il servizio reso.
3. Le presenti linee guida, in accordo con la normativa nazionale in tema di risparmio energetico in edilizia, fissano criteri generali tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici atti a facilitare e valorizzare l'impiego di fonti energetiche rinnovabili ed assimilate 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 e rapporto con il tessuto urbano e territoriale circostante.

Nota (1): Definita secondo l'ultimo comma dell'art. 1 del DPR n° 1052 del 28/6/1977 o secondo la lettera d) del comma 1 art. 31 della Legge n. 457 del 5/8/1978.

(così modificato con delibera di C.C. n°142 del 27/12/06)

### **Art. 2: INTERVENTI SUL TESSUTO URBANO**

1. Nel processo di progettazione energetica delle aree (v. punto 1.1) su cui deve sorgere un nuovo complesso di edifici è essenziale ottenere una integrazione ottimale tra le caratteristiche del sito e le destinazioni d'uso finale degli edifici, al fine di recuperare energia, in forma attiva e passiva.
2. A tale scopo prima della fase di definizione della disposizione delle strade e degli edifici, va redatta una relazione descrittiva del sito (v. Appendice Allegato A) contenente:
  - caratteristiche fisiche del sito, come pendenze, vie di scorrimento dell'acqua, percorso del sole nelle diverse stagioni, etc.;
  - contesto del sito: edifici e strutture adiacenti, relazione dell'area con strade esistenti, altre caratteristiche rilevanti (viste sul panorama circostante, orientamento dell'apezzamento...);
  - le ombre prodotte dalle strutture esistenti sul sito o adiacenti;

- gli alberi sul sito o adiacenti, identificandone la posizione, la specie, le dimensioni e le condizioni;
  - direzione, intensità, stagionalità dei venti prevalenti.
- 3.** Sulla base dell'analisi precedente, il tracciato delle strade, dei lotti da edificare e dei singoli edifici si dovrà tendere a:
- garantire un accesso ottimale alla radiazione solare per tutti gli edifici, in modo che la massima quantità di luce naturale risulti disponibile anche nella peggiore giornata invernale (21 dicembre);
  - consentire che le facciate ovest degli edifici possano essere parzialmente schermate da altri edifici o strutture adiacenti per limitare l'eccessivo apporto di radiazione termica estiva, se ciò lascia disponibile sufficiente luce naturale;
  - garantire accesso al sole per tutto il giorno per tutti gli impianti solari realizzati o progettati o probabili (tetti di piscine, impianti sportivi, strutture sanitarie o altre con elevati consumi di acqua calda sanitaria);
  - trarre vantaggio dai venti prevalenti per strategie di ventilazione/raffrescamento naturale degli edifici e delle aree di soggiorno esterne (piazze, giardini...);
  - predisporre adeguate schermature di edifici ed aree di soggiorno esterne dai venti prevalenti invernali.

### **Art. 3: DIMINUIRE L'EFFETTO "ISOLA DI CALORE": INTERVENTI SULL'ALBEDO E USO DEL VERDE**

- 1.** Andranno studiate tutte le forme per ridurre l'effetto noto come "isola di calore" (2): alcuni di questi fattori possono essere mitigati con una certa efficacia per mezzo di un'adeguata progettazione delle aree circostanti gli edifici
- 2.** Il controllo dell'albedo (coefficiente di riflessione totale, cioè su tutte le lunghezze d'onda) della pavimentazione degli spazi pubblici (strade, marciapiedi, parcheggi, etc...) permette di ridurre le temperature superficiali con effetti sul comfort esterno e sulla riduzione dei carichi solari nel condizionamento degli spazi chiusi.
- 3.** Le superfici chiare hanno un'albedo più alta delle superfici scure: La semplice scelta di materiali ad elevato albedo per la realizzazione delle superfici urbane dovrà essere effettuata nella direzione della riduzione delle temperature delle superfici (e quindi la quantità di energia che esse re-irraggiano) e sui carichi di raffrescamento garantendo nel contempo effetti sul comfort e benessere delle persone (evitare gli sbalzi termici freddo interno-caldo esterno)
- 4.** Il ricorso al verde non soltanto ha un valore decorativo ma dovrà essere progettato e quantificato in modo da produrre effetti sul microclima dell'area mitigando i picchi di temperatura estivi grazie all'evapotraspirazione ed inoltre consentire l'ombreggiamento per controllare l'irraggiamento solare diretto sugli edifici e sulle superfici circostanti durante le diverse ore del giorno.

Nota (2): Tale fenomeno si esplica in termini generali in un aumento delle temperature medie dell'aria e della temperatura media radiante delle superfici.

Questa alterazione delle caratteristiche climatiche assume caratteri particolarmente notevoli nella stagione estiva, con differenze di temperatura fra città e campagna dell'ordine di qualche grado centigrado.

Ciò comporta inevitabilmente un aumento della domanda di energia per il condizionamento estivo degli ambienti interni, oltre che condizioni di marcato discomfort negli spazi esterni.

Un altro effetto dell'isola di calore urbana è l'accentuazione delle condizioni favorevoli alla formazione di smog fotochimico ed in particolare alla formazione di ozono.

Fra le molteplici cause che generano un'isola di calore vi è la concentrazione di usi energetici (trasporti, produzione di calore), l'uso di materiali di finitura delle superfici con caratteristiche termofisiche sfavorevoli, la scarsa presenza di vegetazione e di specchi d'acqua.

- 5.** Per quanto riguarda gli edifici, è opportuno disporre la vegetazione o altri schermi in modo tale da massimizzare l'ombreggiamento estivo delle seguenti superfici, in ordine di priorità:
- le superfici vetrate e/o trasparenti esposte a sud e sud ovest;
  - le sezioni esterne di dissipazione del calore degli impianti di climatizzazione, i tetti e le coperture;
  - le pareti esterne esposte a ovest, ad est ed a sud;
  - le superfici capaci di assorbire radiazione solare entro 6 metri dall'edificio;
  - il terreno entro 1,5 m dall'edificio.
- 6.** Le ore in cui, nella stagione estiva, l'effetto di schermatura consente maggiori risparmi, sono:
- per superfici esposte ad ovest: dalle 14.30 alle 19.30
  - per superfici esposte a est: dalle 7.30 alle 12.00
  - per superfici esposte a sud dalle 9.30 alle 17.30
- 7.** Per ottenere un efficace ombreggiamento degli edifici occorre che gli alberi utilizzati vengano piantati a distanze tali che la chioma venga a situarsi a:
- non più di 1,5 metri di distanza dalla facciata da ombreggiare quando esposta ad est o ovest;
  - non più di 1 metro di distanza dalla facciata da ombreggiare quando esposta a sud.
- 8.** È consigliabile che anche le parti più basse delle pareti perimetrali degli edifici esposte a est ed ovest, vengano ombreggiate per mezzo di cespugli.
- 9.** Anche l'uso di rampicanti sulle facciate consente buone riduzioni dell'assorbimento della radiazione solare in estate e una riduzione delle dispersioni per convezione in inverno.
- 10.** Si consiglia inoltre, compatibilmente con vincoli di natura artistica ed architettonica, il ricorso al verde anche per le coperture: tale scelta, se correttamente applicata (isolamento delle coperture, carichi strutturali, forme di manutenzione del verde ecc.) può avere il duplice effetto di miglioramento dell'inerzia termica estivo-invernale e di drenaggio del deflusso delle acque meteoriche.
- 11.** La riduzione degli apporti solari estivi indesiderati è massima quando alberi, cespugli e copertura verde del terreno sono combinati opportunamente nella progettazione del paesaggio dell'area.
- 12.** Ogni intervento di piantumazione dovrà prevedere l'uso di essenze che dimostrino un buon adattamento all'ambiente urbano, siano preferibilmente caratteristiche del luogo, abbiano solo in estate una chioma folta (in modo da consentire apporti solari invernali), particolarmente se disposte a sud del sito.
- 13.** Per quanto riguarda l'ombreggiamento delle zone adibite a parcheggio o di altre zone stradali utilizzate per lo stazionamento dei veicoli risultati significativi vengono ottenuti attenendosi alle seguenti prescrizioni:
- almeno il 10% dell'area lorda del parcheggio sia costituita di copertura verde
  - il numero di alberi piantumati garantisca che la superficie coperta dalla loro chioma sia almeno il 50% dell'area lorda
  - il perimetro dell'area sia delimitato da una cintura di verde di altezza non inferiore a 1 m e di opacità superiore al 75%.
- 14.** Sarà, infine, necessario predisporre un adeguato piano di irrigazione e manutenzione di tutte le aree verdi previste.

- 15.** Dovrà essere previsto un sistema di raccolta e di riutilizzazione delle acque meteoriche e/o una loro dispersione negli spazi a verde attraverso un idoneo progetto di smaltimento: tale progetto dovrà garantire la dispersione per processi lenti delle acque meteoriche, raccolta ed un loro impiego per usi non pregiati (irrigazione aree verdi, servizi igienici, ecc.) oltre ad un adeguamento delle reti idriche scolanti.

## **Art. 4: INTERVENTO SUGLI EDIFICI**

### **4.1 CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI**

Gli edifici sono classificati dal DPR 412/93 in base alla loro destinazione d'uso nelle seguenti categorie:

#### ***E.1. Edifici adibiti a residenza e assimilabili***

- E. 1. (1.1.) Abitazioni adibite a residenza plurifamiliare con carattere continuativo, quali abitazioni civili e rurali, collegi, conventi, case di pena, caserme.
- E. 1. (1.2) Abitazioni adibite a residenza mono o bi-familiare con carattere continuativo.
- E. 1. (2.1) Abitazioni adibite a residenza plurifamiliare con occupazione saltuaria, quali case per vacanze, fine settimana e simili.
- E. 1. (2.2.) Abitazioni adibite a residenza mono o bi-familiare con occupazione saltuaria, quali case per vacanza, fine settimana e simili.
- E. 1. (3) Edifici adibiti ad albergo, pensione ed attività similari.

#### ***E.2 Edifici adibiti a uffici e assimilabili***

Pubblici o privati, indipendenti o contigui a costruzioni adibite anche ad attività industriali o artigianali, purché siano da tali costruzioni scorporabili agli effetti dell'isolamento termico.

#### ***E. 3 Edifici adibiti a ospedali, cliniche o case di cura e assimilabili:***

Ivi compresi quelli adibiti a ricovero o cura di minori o anziani nonché le strutture protette per l'assistenza ed il recupero dei tossicodipendenti e di altri soggetti affidati a servizi sociali pubblici.

#### ***E. 4 Edifici adibiti ad attività ricreative, associative o di culto e assimilabili.***

- E. 4 (1) Quali cinema e teatri, sale di riunione per congressi.
- E. 4 (2) Quali mostre, musei e biblioteche, e luoghi di culto
- E. 4 (3) Quali bar, ristoranti, sale da ballo

#### ***E. 5 Edifici adibiti ad attività commerciali e assimilabili***

- E. 5 (1) Quali negozi, magazzini di vendita al minuto
- E. 5 (2) Supermercati, magazzini di vendita all'ingrosso, ipermercati, esposizioni

#### ***E. 6 Edifici adibiti ad attività sportive***

- E. 6 (1) Piscine, saune e assimilabili
- E. 6 (2) Palestre e assimilabili
- E. 6 (3) Servizi di supporto alle attività sportive

#### ***E. 7 Edifici adibiti alle attività scolastiche a tutti i livelli e assimilabili***

#### ***E. 8 Edifici adibiti ad attività industriali ed artigianali e assimilabili***

- E. 8 (1) Piccole imprese e artigiani
- E. 8 (2) Capannoni industriali e assimilabili

Qualora un edificio sia costruito da parti individuabili come appartenenti a categorie diverse le stesse devono essere considerate separatamente e cioè ciascuna nella categoria che le compete.

## **4.2 VALORIZZAZIONE DELLE FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI NELLE DIVERSE TIPOLOGIE EDILIZIE**

- 1.** Come previsto dall'art. 26 della Legge 9 gennaio 1991, n. 10 negli edifici di proprietà pubblica o adibiti ad uso pubblico è fatto obbligo di soddisfare il fabbisogno energetico degli stessi, per il riscaldamento, il condizionamento, l'illuminazione e la produzione di acqua calda sanitaria, favorendo il ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilate, salvo impedimenti di natura tecnica ed economica, sul ciclo di vita degli impianti, da dimostrare da parte del progettista nella relazione tecnica: in particolare, se non si verificano tali impedimenti, negli edifici di nuova costruzione l'impiego di fonti rinnovabili è indicato nella misura del 20%.
- 2.** Per gli edifici di proprietà privata, qualunque ne sia la destinazione d'uso vale il comma 1 del presente articolo. In particolare, se non si verificano tali impedimenti, negli edifici di nuova costruzione l'impiego di fonti rinnovabili è indicato nella misura del 10%.
- 3.** A meno di documentati impedimenti di natura tecnica, economica o funzionale, da valutare in sede di approvazione di progetto da parte della C.E. gli edifici di nuova costruzione dovranno essere possibilmente posizionati con l'asse longitudinale principale lungo la direttrice est-ovest con una tolleranza di 30 gradi e le interdistanze fra edifici contigui all'interno dello stesso lotto devono garantire nelle peggiori condizioni stagionali (21 Dicembre) assenza di ombreggiamento, a causa degli edifici circostanti.
- 4.** Serre solari: sia nelle nuove costruzioni che nell'esistente è opportuno prevedere la realizzazioni di serre secondo quanto indicato dal Regolamento Edilizio.
- 5.** Negli edifici adibiti a residenza [E1 (1.1.), E.1 (1.2), E1 (2.1), E.1. (2.2.)] si suggerisce di prevedere il sistema di distribuzione dell'acqua calda e fredda per le utenze lavabiancheria e lavastoviglie di ciascun appartamento.
- 6.** Negli edifici adibiti a residenza [E1 (1.1.), E.1 (1.2), E1 (2.1), E.1. (2.2.)] con tetto piano o sulle falde si suggerisce di prevedere una coppia di tubi ben isolati o vano tecnico, che colleghi l'appartamento al tetto, per l'eventuale installazione di un impianto di condizionamento estivo
- 7.** Negli edifici adibiti a residenza [E1 (1.1.), E.1 (1.2), E1 (2.1), E.1. (2.2.)] si suggerisce di privilegiare gli impianti di riscaldamento centralizzati con contatore di calore per appartamento.
- 8.** Per le seguenti categorie di edifici si indicano le tecnologie di utilizzo delle fonti rinnovabili di energia e di risparmio energetico da adottare, a meno che non venga dimostrata con apposita relazione, l'impossibilità tecnica o l'assenza di convenienza economica.

### ***E.1 (1), E 1 (3) Edifici adibiti a residenza con carattere continuativo e assimilabili:***

- sistemi di captazione solare per il riscaldamento di ambienti e per la produzione di acqua calda per gli usi igienici e sanitari, con superficie non inferiore 20% della superficie utile;
- impianti di micro-cogenerazione alimentati a gas anche abbinati con macchine frigorifere ad assorbimento;
- pompe di calore per climatizzazione estiva-invernale, ove possibile azionate mediante motore a combustione interna a gas;
- impianti di condizionamento a gas (ad assorbimento) purché i consumi di energia primaria siano inferiori a quelli di una macchina equivalente a compressione di vapori saturi alimentata elettricamente;

**E. 2, E.3 (1) E.5 (2) Edifici adibiti ad uffici o assimilabili, supermercati, o assimilabili, cinema, teatri e sale riunione**

- sistemi di captazione solare per il riscaldamento di ambienti e per la produzione di acqua calda per usi igienici e sanitari, con una superficie non inferiore al 20% della superficie utile.
- pompe di calore per climatizzazione estiva-invernale, ove possibile azionate mediante motore a combustione interna a gas
- impianti di cogenerazione abbinati con macchine frigorifere ad assorbimento
- impianti di condizionamento a gas (ad assorbimento) purché i consumi di energia primaria siano inferiori a quella di una macchina equivalente a compressione di vapori saturi alimentata elettricamente.

Per questa tipologia di edifici si dovrà certificare l'adozione di tutti i sistemi tecnologicamente disponibili per la riduzione del fabbisogno di energia per il raffrescamento.

**E. 3 Edifici adibiti ad ospedali, cliniche o case di cura**

- sistemi di captazione solare per il riscaldamento di ambienti e per la produzione di acqua calda per usi igienici e sanitari;
- impianti di cogenerazione di energia elettrica e termica per strutture ospedaliere, ove possibile con abbinamento con macchine frigorifere ad assorbimento

**E 6 Edifici ed impianti adibiti ad attività sportive**

- pompe di calore, ove possibile azionate da motore alimentato a gas, destinate a piscine coperte riscaldate per deumidificazione aria-ambiente e per riscaldamento aria-ambiente, acqua-vasche e acqua -docce;
- pannelli solari piani per la produzione di acqua calda per usi igienici e sanitari destinata a docce in impianti sportivi con particolare riferimento ai campi all'aperto;
- pannelli solari piani per il riscaldamento dell'acqua delle vasche delle piscine.
- pannelli fotovoltaici (PV) per una copertura della potenza di picco diurna equivalente o superiore al 2%

**E 7 Edifici adibiti ad attività scolastiche a tutti i livelli e assimilabili**

- Sistemi di captazione solare per il riscaldamento di ambienti e per la produzione di acqua calda per usi igienici e sanitari;

9. I suggerimenti di cui al precedente punto 9 decadono qualora l'edificio sia progettato al fine di sfruttare tecniche e tecnologie di riscaldamento e raffrescamento naturale o "passivo", e venga dimostrato che:

- a) nel periodo invernale il consumo di energia primaria è rapportato al fabbisogno di energia primaria definito nell'Allegato I del D.Lgs 192/05.
- b) nel periodo estivo il valore massimo della temperatura operante nell'ambiente più sfavorito, calcolata in assenza di impianto di climatizzazione, sia inferiore del 10% a quella massima esterna.

(così modificato con delibera di C.C. n°142 del 27/12/06)

**4.3 INTERVENTI SUGLI INVOLUCRI (3)**

1. Al fine di limitare la trasmissione del calore attraverso i componenti opachi dell'involucro edilizio, limitando gli apporti solari estivi indesiderati e le dispersioni termiche invernali, occorre agire su:

- la scelta dei materiali di tamponatura perimetrale la scelta di serramenti esterni che garantiscano dispersioni contenute sia dal punto di vista conduttivo che da quello della tenuta all'aria

- la realizzazione di tetti ventilati e l'uso di barriere antiradianti
  - evitare e limitare ponti termici strutturali e di forma.
- 2.** La massa termica dell'edificio costituisce un elemento non trascurabile nella determinazione dei fabbisogni energetici. Anche in questo caso la possibilità di sfruttare l'inerzia delle pareti e degli elementi strutturali per ottenere risparmi energetici può essere valutata con modelli di simulazione anche al fine di ottimizzare la disposizione dei materiali isolanti.
- 3.** Una serie di accorgimenti consente di controllare la radiazione solare allo scopo di utilizzare i guadagni di calore in inverno e di ridurre i carichi estivi. Nello specifico è opportuno:
- privilegiare l'esposizione a sud delle superfici vetrate (poiché possono essere facilmente schermate), e mantenere limitata l'ampiezza delle superfici vetrate esposte ad ovest che possono aumentare drammaticamente i carichi di condizionamento estivo durante le ore calde del pomeriggio;
  - evitare l'ingresso di radiazione solare diretta in estate mediante l'uso di aggetti o altri elementi fissi esterni che non ne impediscano l'ingresso in inverno.

nota (3): L'adempimento delle norme previste in attuazione della legge 10/91 orienta il progettista verso l'adozione di misure atte a limitare le dispersioni di energia attraverso l'involucro. Tuttavia ciò non garantisce affatto una minimizzazione dei consumi durante l'intero anno poiché alcune delle misure necessarie a limitare il fabbisogno energetico per riscaldamento possono non risultare efficaci nei confronti dei fabbisogni per raffrescamento e viceversa. Una analisi di questo tipo è attuabile solo mediante l'uso di strumenti di calcolo complessi (come DOE-2, TRNSYS, ESP, BLAST,...) che forniscano, sulla base di una simulazione annuale, un bilancio energetico completo, cioè i valori di consumo di energia e domanda di potenza per le diverse ore del giorno lungo tutto l'arco dell'anno.

Inoltre i tradizionali metodi di progettazione impiantistica fanno uso di metodi semplificati (regime stazionario o regime transitorio parametrizzato).

L'uso dei software citati, tutti operanti su regimi transitori, permette invece di ottimizzare la progettazione dell'involucro in funzione delle prestazioni invernali ed estive e di definire con maggiore precisione le dimensioni degli impianti evitando inutili ed inefficienti sovradimensionamenti.

- 4.** Gli aggetti orizzontali per riparare le finestrate sono fortemente raccomandati sulle facciate con orientamento sud, sud-est, e sud-ovest, dove le superfici vetrate devono essere mantenute completamente in ombra durante le ore centrali della giornata. Le schermature possono essere strutture semplici e relativamente leggere sia dal punto di vista strutturale che architettonico, contribuendo ad arricchire visualmente la facciata: l'effetto sul carico termico e sul comfort (riduzione della temperatura esterna ed interna delle superfici vetrate) è rilevante, senza penalizzare il contributo delle vetrate alla componente naturale dell'illuminazione; la riduzione della temperatura della superficie interna delle vetrate consente un utilizzo completo dello spazio interno.
- 5.** In alternativa, o aggiunta, la schermatura delle parti vetrate ed opache delle facciate può essere realizzata tramite vegetazione decidua, come descritto nel punto 3.
- 6.** L'uso di vetri doppi è fortemente raccomandato per tutte le esposizioni in quanto di grande efficacia sia dal punto di vista energetico che economico: per le facciate rivolte ad ovest è raccomandato l'uso di vetri doppi selettivi con cavità contenente gas a bassa conduttività, e con un valore del rapporto tra l'energia luminosa trasmessa e l'energia solare totale trasmessa,  $K_e$ , maggiore di 1; lo stesso valore di  $K_e$  è raccomandato anche per le altre esposizioni: sulla facciata nord sono raccomandati vetri doppi, con gas a bassa conduttività e almeno una superficie basso-emissiva.
- 7.** L'uso di materiali di finitura superficiale opportuni, selezionati in base al loro indice di riflessione solare (*Solar Reflectance Index*) deve consentire di aumentare l'albedo del tetto e delle facciate.

- 8.** Disporre collettori solari sul tetto consente di schermare il tetto stesso e di utilizzare la radiazione solare intercettata.
- 9.** Tetti ventilati o schermi orizzontali sul tetto dotati di superfici riflettenti/basso-emissive riducono l'irraggiamento diretto ed il re-irraggiamento.
- 10.** La ventilazione del tetto va abilitata in estate e disabilitata nella stagione di riscaldamento.
- 11.** Oltre a quanto previsto dal D.P.R. 412/93 e dal D.Lgs 192/05 gli edifici dovranno rispondere ai seguenti requisiti:
  - Durante il periodo estivo, compreso tra il 1 giugno ed il 30 settembre, il valore massimo della temperatura operante dell'ambiente più sfavorito calcolata in assenza di impianti di climatizzazione, non deve superare il valore massimo della temperatura esterna;
  - Il livello di illuminamento naturale degli ambienti di nuovi edifici o ristrutturati deve essere contenuto in relazione alla destinazione d'uso ed alla localizzazione.
  - Al fine di garantire che il controllo della radiazione solare non impedisca la ventilazione naturale e non determini una domanda aggiuntiva di illuminazione artificiale: è sconsigliata l'adozione di vetri riflettenti (con coefficiente di trasmissione luminosa nel visibile inferiore al valore precedentemente indicato) per una superficie corrispondente almeno a quella imposta dalle norme vigenti per l'illuminazione naturale: è raccomandato l'uso di oscuranti esterni ad elementi orizzontali regolabili (quali ad es.: persiane scorrevoli, veneziane ecc.);
  - Le aperture vetrate degli edifici dovranno essere dotate di vetri camera con almeno due lastre separate da intercapedine: è prevista una deroga nel caso sia comprovata la necessità di soddisfare altri requisiti funzionali (esempio: adozione di cristalli antisfondamento quando necessari).

(così modificato con delibera di C.C. n°142 del 27/12/06)

#### **4.4 INTERVENTI SUGLI IMPIANTI PER IL RAFFRESCAMENTO/RISCALDAMENTO AMBIENTALE**

- 1.** La progettazione dell'involucro edilizio consente la riduzione dei carichi per riscaldamento e per raffrescamento: solo dopo aver accuratamente progettato l'involucro secondo le linee guida precedenti ci si occuperà di dimensionare gli impianti di riscaldamento/raffrescamento/controllo dell'umidità.
- 2.** Per quanto concerne il riscaldamento invernale, si cercherà di privilegiare il ricorso ad impianti centralizzati, prevedendo, laddove si sta progettando una rete di teleriscaldamento o un impianto di cogenerazione, i dispositivi per il futuro allacciamento alla rete: in queste aree è del tutto controindicato il ricorso alle caldaie singole.
- 3.** In ogni caso il sistema di distribuzione del calore dovrà prevedere la parzializzazione delle utenze, l'installazione per ciascuna di esse di sistemi di termoregolazione locale e quindi la contabilizzazione del calore per ogni singola utenza presente (vedi anche L. 10/91).
- 4.** Analoghi sistemi di controllo e contabilizzazione vanno previsti anche nel caso di impianti centralizzati per il condizionamento estivo
- 5.** Per quanto riguarda il raffrescamento ambientale si raccomanda fortemente l'uso di sistemi che utilizzino come sorgente energetica il calore prodotto nella centrale cogenerativa: l'uso di gruppi refrigeranti ad assorbimento alimentati ad acqua calda

permette infatti di incrementare la convenienza energetica ed economica dell'intero sistema di produzione, distribuzione e uso dell'energia nell'area in esame.

- 6.** L'eventuale aggravio delle spese di investimento potrà essere compensato in due distinti modi:
  - nel caso sia l'utente finale ad acquistare calore e gestire un proprio impianto di raffrescamento, il prezzo dell'energia termica estiva deve tenere conto del vantaggio derivante ai gestori dell'impianto di cogenerazione dalla possibilità di utilizzo anche estivo del calore prodotto;
  - nel caso sia il gestore della rete a vendere freddo all'utente, il prezzo praticato deve tenere conto degli oneri di ammortamento e gestione degli impianti oltre che di produzione del calore necessario, ma risultare competitivo rispetto al costo della frigorifera ottenuta da impianto a compressione di vapore convenzionale.
- 7.** L'uso di pannelli radianti integrati nei pavimenti o nelle solette dei locali da climatizzare assicura condizioni di comfort elevate con costi di installazione competitivi.
- 8.** Sfruttando l'effetto radiativo di grandi superfici di scambio è possibile lavorare con temperature dell'acqua più basse in inverno e più alte in estate con notevole aumento dell'efficienza dell'impianto di cogenerazione e raffrescamento.
- 9.** In ogni stanza è fortemente raccomandato l'uso di valvole termostatiche con sensore di temperatura separato dalla valvola, posta ad una distanza tale da non risentire da disturbi dovuti a effetti radiativi diretti: tale misura ha lo scopo di garantire:
  - un controllo della temperatura in ogni locale e quindi un elevato livello di comfort;
  - la riduzione degli sprechi connessi a condizioni disuniformi nell'edificio ed il pieno utilizzo degli apporti solari invernali gratuiti attraverso le vetrate.
- 10.** Il controllo della purezza dell'aria e dell'umidità relativa deve essere garantito da un sistema di ventilazione meccanica dimensionata per un valore di ricambi d'aria strettamente necessario secondo le indicazioni della normativa italiana, possibilmente adottando strategie di ventilazione controllata in base alla domanda; allo scopo di ridurre il consumo energetico del sistema di distribuzione dell'aria occorre utilizzare:
  - condotti e diffusori che garantiscano perdite di carico ridotte;
  - ventilatori con motori ad alta efficienza e controllo della velocità.
- 11.** È fortemente raccomandato che i circuiti di mandata e di ripresa dell'aria siano fra loro interfacciati mediante un recuperatore di calore stagno per consentire un recupero energetico di almeno il 50%.
- 12.** Occorre verificare la convenienza energetica dell'uso notturno dei sistemi di ventilazione meccanica se le caratteristiche dell'edificio sono tali da prefigurare la possibilità di sfruttarne la capacità termica per "conservare" il freddo notturno per il giorno successivo.
- 13.** L'uso del terreno come serbatoio/sorgente di calore permette di preraffreddare o preriscaldare l'aria (o l'acqua) "gratuitamente": ad esempio il preraffrescamento dell'aria in estate ed il preriscaldamento in inverno può essere ottenuto attraverso la realizzazione di un condotto sotterraneo attraverso cui far circolare l'aria di ricambio prima di immetterla in ambiente.
- 14.** La produzione di acqua calda sanitaria è preferibile sia effettuata utilizzando il fluido termovettore distribuito dalla rete o, in alternativa, mediante l'utilizzo di pannelli solari con integrazione da teleriscaldamento o a gas, oppure mediante pompe di calore. L'uso di semplici boiler elettrici comporta sprechi energetici ed economici non compatibili con criteri progettuali orientati alla sostenibilità, quindi sono del tutto sconsigliati.

## 4.5 ILLUMINAZIONE

1. È fortemente raccomandato l'utilizzo appropriato dell'illuminazione naturale ovunque fattibile e la sua integrazione con illuminazione artificiale ad alta efficienza.
2. Le strategie da considerare per l'ammissione di luce naturale sono:
  - vetrate verticali
  - lucernari
  - guide di luce.
3. Qualunque sia la strategia adottata nel caso specifico è fortemente raccomandato adottare colori chiari nelle finiture superficiali degli interni onde minimizzare l'assorbimento della radiazione luminosa.
4. Le vetrate verticali sono il mezzo più semplice per fornire illuminazione. Una superficie vetrata pari a circa il 20% del pavimento può fornire illuminazione adeguata fino ad una profondità di circa una volta e mezzo l'altezza della stanza.
5. Profondità maggiori richiedono altri accorgimenti (per esempio lamine orizzontali ad alto coefficiente di riflessione possono guidare la luce a profondità maggiori).
6. Sulle facciate nord sono fortemente raccomandati vetri doppi, con trattamento selettivo (con  $K_e > 1$ ), riempiti con gas a bassa conduttività: la proprietà di selettività consente di bloccare la maggior parte della radiazione infrarossa in ingresso in estate ed in uscita in inverno senza ridurre significativamente l'apporto di luce naturale.
7. Vetri dello stesso tipo sono consigliati sulle facciate orientate prevalentemente a sud, ovest ed est, purchè le vetrate siano schermate con aggetti o vegetazione.
8. È fortemente consigliato che le vetrate con esposizione S, S-E e S-W dispongano di protezioni orizzontali esterne come specificato precedentemente, progettate in modo da non bloccare l'accesso della radiazione solare (e dunque anche luminosa) diretta in inverno si consiglia di ridurre al minimo la superficie dei telai che intercetta la radiazione
9. I lucernari sono un mezzo estremamente efficace per l'illuminazione naturale degli ultimi piani degli edifici, anche nelle parti centrali lontane dalle pareti perimetrali.
10. Per evitare aggravii al carico di raffrescamento occorre però evitare lucernari orizzontali ed adottare tipologie a vetrata verticale o quasi verticale, oppure *shed* orientati a nord, in modo da impedire l'accesso alla radiazione diretta durante l'estate e dirigere verso l'interno la radiazione luminosa in inverno.
11. I condotti/guide di luce possono essere di diversi livelli di complessità. Nel presente contesto si consiglia l'adozione di tipologie semplici che possano guidare verso il basso e/o l'interno la luce che piove nei pozzi centrali degli edifici, o la creazione di condotti di luce nelle zone interne degli edifici più massicci.
12. Per la progettazione dei sistemi di illuminazione per interni negli edifici che verranno realizzati si raccomanda fortemente di avvalersi di quanto esposto nell'Appendice dove vengono elencati, a seconda del tipo di locale, i valori standard di potenza installabile per l'illuminazione, insieme con i relativi livelli medi di illuminamento raccomandati in relazione ai diversi compiti visivi: tali standard (attorno ai 10 W/m<sup>2</sup> di potenza totale installata considerando lampada e alimentatore), garantiscono un corretto uso dell'energia evitando sprechi o sottodimensionamenti e sono raggiungibili con l'applicazione di tecnologie e componenti impiantistici ampiamente sperimentati nella pratica illuminotecnica.
13. È fortemente raccomandato l'uso di illuminazione fluorescente ad alta efficienza con alimentazione elettronica: gli apparecchi illuminanti dovrebbero contenere/integrare riflettori a geometria ottimizzata per ridurre il numero di riflessioni ed avere alto coefficiente di riflessione (maggiore o uguale al 95%).

**14.** Le schermature antiabbagliamento devono adempiere la loro funzione senza indebite riduzioni di flusso luminoso: in particolare è fortemente sconsigliato l'uso dei vecchi tipi di schermatura realizzati con un contenitore traslucido, responsabili di elevatissime perdite di flusso.

**15.** Per quanto riguarda i controlli, sono fortemente raccomandati:

- Interruttori locali: l'impianto di illuminazione deve essere sezionato in modo che ogni postazione di lavoro o area funzionale possa essere controllata da un interruttore (a muro, a cordicella, o con comando remoto ad infrarossi) per consentire di illuminare solo le superfici effettivamente utilizzate.
- Interruttori a tempo: nelle aree di uso infrequente (bagni, scale, corridoi) è sempre economicamente conveniente l'uso di controlli temporizzati, ove non siano presenti sensori di presenza.
- Controlli azionati da sensori di presenza: i sensori di ottima sensibilità e basso costo attualmente sul mercato permettono un uso generalizzato di questo tipo di controlli almeno nelle aree a presenza saltuaria; se ne consiglia fortemente l'uso.
- Controlli azionati da sensori di illuminazione naturale: nelle aree che dispongono di luce naturale ed in particolare in quelle servite da dispositivi di miglioramento dell'illuminazione naturale (vetri selettivi, condotti di luce etc.) è consigliato l'uso di sensori di luce naturale che azionino gli attenuatori della luce artificiale in modo da garantire un illuminamento totale costante sulle superfici di lavoro e consistenti risparmi di energia.

(così modificato con delibera di C.C. n°142 del 27/12/06)

#### **4.6 INTERVENTI SULLE APPARECCHIATURE ELETTRICHE**

**1.** Per quanto attiene alle apparecchiature elettriche si consiglia fortemente l'adozione dei valori massimi per le potenze assorbite e che sui calcolatori sia effettivamente installato e correttamente attivato il programma per il risparmio di energia.

#### **4.7 INTERVENTI SUL CICLO DELL'ACQUA**

**1.** Va ridotto il consumo d'acqua mantenendo o migliorando la qualità del servizio agli utenti adottando alcune tecnologie ampiamente provate e di facile applicazione:

- temporizzatori che interrompono il flusso dopo un tempo predeterminato, eventualmente comandati da fotocellule (ma anche modelli ad azionamento manuale consentono ottimi risultati);
- sciacquoni per WC a due livelli (flusso abbondante, flusso ridotto) o con tasto di fermo per graduazione continua; si consiglia di evitare gli sciacquoni a rubinetto in quanto possono causare problemi di rumorosità e producono sprechi notevoli in caso di dimenticanze anche sporadiche;
- perché possono causare problemi di rumorosità e producono sprechi notevoli in caso di dimenticanze anche sporadiche;
- miscelatori del flusso d'acqua con aria, acceleratori di flusso ed altri meccanismi che mantenendo o migliorando le caratteristiche del getto d'acqua, riducono il flusso da 15-20 litri/minuto a 7-10 l/m e sono disponibili per rubinetti e docce.

**2.** Il risparmio di acqua calda e fredda consente di ripagare il leggero sovracosto di questi apparecchi in pochi mesi: se applicati in fase di progettazione possono consentire grandi risparmi nel dimensionamento dei boiler e dei pannelli solari; in questo caso il costo totale di impianto (rubinetti, docce e impianto di produzione acqua calda) viene addirittura ridotto ed il risparmio di acqua ed energia risulta gratuito.

- 3.** Nel campo del risparmio idrico, per la nuova edilizia di piano, intendendo cioè quella dei comparti edificatori, andranno considerati alcuni interventi come di seguito dettagliati:
- a) Riuso acqua grigia: si dovrà prevedere il riuso dell'acqua grigia (proveniente da docce, vasche da bagno, lavandini dei bagni) per gli sciacquoni dei wc; l'acqua grigia verrà raccolta per mezzo di un'apposita rete; sarà prefiltrata (una griglia fermerà i solidi di dimensione superiore a 0,5 mm.) e inviata al serbatoio di raccolta posizionato nel locale impianti; successivamente, l'acqua sarà filtrata (con filtri a sabbia con porosità di circa 50 µm), disinfettata e condotta al serbatoio di accumulo; di lì, attraverso una rete di distribuzione appositamente dedicata, con un'autoclave, si convoglierà l'acqua grigia trattata agli alloggi e agli sciacquoni dei wc; l'impianto di trattamento funzionerà in modo automatico;
  - b) Riuso acqua piovana: l'acqua piovana verrà raccolta tramite una rete specifica e fluirà nel locale impianti; qui, scartata l'acqua di prima pioggia (circa 3 mm. di acqua) che potrebbe essere altamente inquinata, l'acqua piovana subirà un pre-filtraggio per mezzo di una griglia (per scartare foglie, pezzi di carta, piume e deiezioni di uccelli e altri solidi) e quindi fluirà nel serbatoio di raccolta; successivamente verrà filtrata (per mezzo di un filtro a sabbia), disinfettata e inviata al serbatoio di stoccaggio; di qui verrà inviata agli sciacquoni o messa a disposizione per innaffiare aree a verde.
- 4.** L'adozione in fase di progettazione e successiva realizzazione degli accorgimenti impiantistici di cui alle lettere precedenti potrà comportare, oltre agli incentivi per gli interventi di edilizia bioecologica di cui all'art. 96 del Regolamento Edilizio, con apposita e specifica regolamentazione, anche benefici ed agevolazioni da parte da parte dell'Amministrazione Comunale.

(così modificato con delibera di C.C. n°142 del 27/12/06)

## **5. CERTIFICAZIONE EDILIZIA**

- 1.** Verrà istituito il Registro delle Certificazione Energetica Comunale (CEC), in cui verranno registrati tutti gli immobili del territorio comunale, dopo un'accurata diagnosi energetica degli edifici e degli impianti termici e di illuminazione.
- 2.** Tale diagnosi sarà autocertificata dal proprietario dell'immobile.
- 3.** Per gli edifici che otterranno la certificazione energetica verranno introdotte riduzioni sul pagamento dell'ICI che l'Amministrazione Comunale determinerà annualmente in fase di approvazione del bilancio preventivo e delle relative aliquote per il calcolo dell'ICI proporzionalmente al risparmio di Energia Primaria e della conseguente riduzione dell'emissione di CO<sub>2</sub>.
- 4.** Tale articolo sarà operativo dal momento in cui a livello nazionale verrà definita la metodologia per la Certificazione Energetica: infatti, appare logico che l'indice di premialità sia proprio la *classe energetica* di appartenenza dell'edificio. Laddove i tempi di messa a punto della metodologia per la Certificazione Energetica a livello nazionale dovessero allungarsi, si potrà fare riferimento all'attestato di qualificazione citato nel comma 5 dell'art. 5 del Regolamento Edilizio.

(così modificato con delibera di C.C. n°142 del 27/12/06)

**APPENDICE  
ALL'ALLEGATO "A"**

**RELAZIONE TECNICA PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI CORRETTI  
RIGUARDO ALL'ENERGIA ED ALL'AMBIENTE**

**A) i fattori ambientali**

a.1) **caratteristiche dell'area (mappe scala 1:2000 -1:200) evidenziando:**

- morfologia del terreno
- area urbanizzata circostante specificando distanze ed altezze degli edifici
- vegetazione (specificare essenze e caratteristiche stagionali che facilitino l'ombreggiatura d'estate e l'irraggiamento d'inverno)
- corsi o specchi d'acqua (specificare portate stagionali ed eventuali utilizzi a scopi di mitigazione climatica: fontane, laghi artificiali ecc.)

a.2) **condizioni climatiche locali** nelle diverse stagioni o mesi dell'anno (fonte: Regione, Statistiche meteorologiche, osservatori e stazioni locali):

<b>1- Temperatura (in °C)</b>	Minima	media	max
<i>Mesi</i>			
<i>Stagioni</i>			

<b>2- Umidità relativa (in %)</b>	ore 7	ore 13	ore 19
<i>Mesi</i>			
<i>Stagioni</i>			

<b>3- Precipitazioni</b>	quantità (mm)	Frequenza (giorni)	Max(mm)
<i>Mesi</i>			
<i>Stagioni</i>			

<b>4- Venti al suolo</b>	direzione di provenienza (frequenza e velocità media)										
	<i>N</i>	<i>NE</i>	<i>E</i>	<i>SE</i>	<i>S</i>	<i>SW</i>	<i>W</i>	<i>NW</i>	<i>variabile</i>	<i>calma</i>	<i>max</i>
<i>Mesi</i>											
<i>Stagioni</i>											

<b>5. soleggiamento</b>	quantità (mm) Energia media gior-naliera [MJ/m2]	ore di sole rilevate	% di ore di sole sul tot. max
<i>Mesi</i>			
<i>Stagioni</i>			

**B) i fattori tipologici**

- b1) **caratteristiche tipologiche dell'insediamento** e reciproca disposizione degli edifici (tracciare ombre portate nelle giornate tipo: 21 dicembre, 21 marzo e 21 giugno);
- b2) **orientamento e relativa distribuzione delle unità abitative** e dei singoli locali costituenti l'edificio con riferimento alla loro destinazione d'uso prevalente;
- b3) **distribuzione, orientamento e sistemi di protezione delle superfici trasparenti**, loro rapporto rispetto alla superficie opaca, in relazione allo sfruttamento degli apporti solari diretti nel periodo invernale, al controllo dell'irraggiamento nel periodo

estivo (1) e all'ottenimento di un adeguato livello di illuminazione naturale (2) (valutare l'ombreggiamento);

- b4) **utilizzo di sistemi solari passivi** atti allo sfruttamento degli apporti solari in forma diretta o indiretti e relativa capacità di accumulo termico,
- b5) **azione dei venti dominanti sull'involucro edilizio e sui serramenti** come fattore d'infiltrazione e raffreddamento invernale e di raffrescamento estivo (specificare i ricambi orari in mc/h) (3).

Nota (1): Per gli edifici assegnati alle categorie E1(1), E1(3), E2, E3 ed E7 secondo il DPR 412/93, il progettista al fine di limitare i fabbisogni energetici per la climatizzazione estiva, o di contenere la temperatura raggiunta all'interno degli edifici verifica:

- a) la presenza di elementi di schermatura delle superfici vetrate, esterni ed interni, fissi o mobili, tali da ridurre l'apporto di calore per irraggiamento solare almeno al 30% del valore che si avrebbe in assenza di tali elementi; per gli elementi fissi esterni la verifica deve essere fatta per il giorno 21 luglio.
- b) che le strutture di copertura degli edifici a diretto contatto con gli ambienti sottostanti abbiano valori di trasmittanza U non superiori a quelli riportati in tabella in funzione della massa per unità di area frontale:

Tabella-Valori massimi di U per strutture di copertura				
M (kg/m <sup>2</sup> )	fino a 100	200	300	oltre 400
U (W/m <sup>2</sup> °C)	0,4	0,55	0,63	0,7

Per valori di massa frontale M intermedi si effettua l'interpolazione lineare. Qualora tra la struttura di copertura e l'ambiente sia presente una intercapedine la prescrizione suddetta non è operante purché venga garantita una adeguata ventilazione dell'intercapedine stessa e l'elemento a contatto con l'ambiente abbia trasmittanza U non superiore a 1W/m<sup>2</sup>°C.

Nota (2): Al fine di ottenere adeguati livelli di illuminazione interna naturale il progettista verifica che il fattore di luce diurna medio risulti maggiore del 2% per l'ambiente meno illuminato, salvo i casi in cui il regolamento vigente non consenta la realizzazione di locali privi di illuminazione naturale o che prevedano valori più elevati di detto fattore.

Nota (3): Per gli edifici assegnati alla categoria E1 secondo l'art. 3 del DPR 412/93 il tasso di rinnovo dell'aria è fissato convenzionalmente pari a 0,5 volumi ambiente all'ora. Per edifici di altre categorie e nei casi in cui sussistono valori minimi di ricambio dell'aria imposte da norme igieniche e sanitarie, o dettati da altre normative, il valore del tasso di rinnovo è convenzionalmente fissato pari a 1,1 volte il valore minimo succitato.

### **C) i fattori tecnico-costruttivi**

- c1) **le caratteristiche delle strutture** dell'edificio in relazione al suo comportamento in regime termico stazionario e variabile, volte a massimizzare il contenimento dei consumi energetici;
- c2) **le caratteristiche delle strutture** in relazione agli aspetti relativi alla condensazione superficiale ed interstiziale, alla presenza di ponti termici ed ai parametri di benessere quali la temperatura estiva interna, al fattore di luce diurna;
- c3) **le caratteristiche specifiche dei materiali e** dei componenti impiegati con particolare riferimento al loro comportamento termico (isolamento) e al loro impatto ambientale e sulla salute (bioarchitettura).
- c4) **devono essere certificati i requisiti dei materiali biocompatibili** utilizzati (Norme UNI Bioedilizia).

## ALLEGATO "B"

### DISPOSIZIONI APPLICATIVE IN MATERIA DI ABBATTIMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE IN EDIFICI SEDI DI ATTIVITA' RICETTIVE E DI PUBBLICI ESERCIZI

#### Art. 1: ATTIVITA' RICETTIVE

##### 1.1 DEFINIZIONI:

###### 1.1.1 STRUTTURE ALBERGHIERE

Alberghi: sono esercizi ricettivi aperti al pubblico, a gestione unitaria, che forniscono alloggio, eventualmente vitto ed altri servizi accessori, in camere ubicate in uno o più stabili o in parti di stabile.

###### 1.1.2 STRUTTURE EXTRA-ALBERGHIERE

**1.1.2.1 OSTELLI PER LA GIOVENTÙ:** sono strutture attrezzate per il soggiorno ed il pernottamento dei giovani; tali strutture possono essere gestite anche in forma imprenditoriale.

**1.1.2.2 AFFITTACAMERE:** sono strutture composte da non più di 6 camere per clienti con una capacità ricettiva non superiore a 12 posti letto ubicate in non più di due appartamenti ammobiliati in uno stesso stabile.

**1.1.2.3 AGRITURISMO:** sono strutture ubicate in edifici o fondi rurali che mantengono la loro destinazione d'uso a fini agricoli; la capacità ricettiva e le altre attività compatibili sono indicate nella Legge 20/02/06, n°96 in materia di "Disciplina dell'Agriturismo", nonché con la L.R. 28/08/84, n°41 in materia di "Interventi per favorire l'agriturismo in Campania"; la gestione deve essere effettuata da imprenditori agricoli.

**1.1.2.4 RESIDENCE:** sono le strutture ricettive costituite da almeno sette unità abitative mono e/o plus locali, ciascuna arredata, corredata e dotata di servizi igienici e di cucina, gestite unitariamente in forma imprenditoriale.

##### 1.2 REQUISITI PER IL SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

Per le attività ricettive, secondo tipologia, in presenza di interventi edilizi globali, o per ampliamenti, o per le richieste di autorizzazioni per nuove attività, gli immobili debbono essere conformi alle seguenti caratteristiche in materia di barriere architettoniche:

###### 1.2.1 STRUTTURE ALBERGHIERE

Per le attività suddette (alberghi, pensioni), tutte le parti e servizi comuni devono essere accessibili; il numero delle stanze accessibili in ogni struttura ricettiva deve essere di almeno due fino a 40 o frazione di 40, aumentato di altre due ogni 40 stanze o frazione di 40 in più. Si applicano comunque i criteri di cui all'art. 5 punto 3 del D.M. 14 giugno 1989, n. 236.

###### 1.2.2 STRUTTURE EXTRA-ALBERGHIERE

###### 1.2.2.1 OSTELLI PER LA GIOVENTU'

Per le attività suddette, in quanto assimilabili all'attività alberghiera, si applicano le medesime disposizioni di cui al punto precedente.

###### 1.2.2.2 AFFITTACAMERE

Per le attività suddette, poiché prevalentemente svolte in edifici o porzioni di essi aventi destinazione abitativa, le disposizioni in materia di abbattimento delle barriere architettoniche si intendono soddisfatte quando è garantita la visitabilità. Valgono le disposizioni di legge applicabili per l'edilizia residenziale.

#### **1.2.2.3 AGRITURISMO**

Ai sensi della normativa nazionale e regionale in materia, si applicano le prescrizioni previste per le strutture ricettive di cui al punto 5.3 del D.M. LL.PP. 14 giugno 1989, n. 236. Per quanto riguarda la attività di ospitalità in alloggi, le suddette disposizioni si applicano solo quando la ricettività complessiva aziendale superi le sei camere, indipendentemente dal numero degli edifici ed unità abitative all'interno dei quali sono localizzate tali camere; al di sotto di questa soglia si applica, per la sola attività di ospitalità, quanto previsto al punto precedente.

#### **1.2.2.4 RESIDENCE**

Per l'attività suddetta, poiché gli immobili devono possedere gli ordinari requisiti igienico-edilizi previsti dalle norme statali e dal regolamento comunale in materia di edilizia residenziale, le disposizioni sull'abbattimento delle barriere architettoniche si intendono soddisfatte quando per almeno una unità abitativa ogni 20 o frazione, con un minimo di una unità abitativa per attività, è garantita la l'accessibilità di un servizio igienico; per tutte le unità e le parti comuni valgono le disposizioni, in quanto applicabili, per l'edilizia residenziale (per esempio in residence che occupano interamente o prevalentemente un fabbricato).

**1.2.3** Per le attività ricettive, secondo tipologia, in presenza di interventi edilizi limitati, ad esempio la realizzazione di opere interne eseguibili mediante dichiarazione di inizio attività, che siano suscettibili di limitare l'accessibilità e la visitabilità, trova applicazione la Legge 5 febbraio 1992 n. 104 e pertanto dette opere debbono essere realizzate conformemente alla normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.

**1.2.4** La classificazione sopra esposta vale come riferimento per individuare le prescrizioni a cui l'intervento edilizio da realizzare è assoggettato in relazione al grado di fruibilità correlato alla tipologia ricettiva.

**1.2.5** Deve inoltre essere sempre garantita la visitabilità condizionata che assicuri la possibilità di fruizione della struttura mediante personale di aiuto anche per persone a ridotta o impedita capacità motoria; pertanto deve essere posto in prossimità dell'ingresso un apposito pulsante di chiamata con citofono al quale deve essere affiancato il simbolo internazionale di accessibilità di cui all'art. 2, comma 3, del D.P.R. 503/96; eventuali problemi di accessibilità a strutture ricettive che occupano solo parti di edifici e che sono ubicate ai piani alti, possono essere affrontati anche con l'adozione di mezzi ausiliari particolari - carrozzine montascale, "scoiattoli", ecc., comunque efficaci oltre che vantaggiosi in termini alternativi alla esecuzione di interventi alle strutture e relativi accordi di natura condominiale, nonché in termini economici.

**1.2.6** In particolare per le *attività alberghiere* si rammenta che :

**1.2.6.1** Per capacità ricettiva superiore a 25 posti letto trova applicazione la normativa per la prevenzione incendi (D.M. 16/02/82); pertanto le

stanze accessibili devono essere ubicate in vicinanza di un "luogo sicuro statico" o di una via di esodo accessibile: nei casi in cui debbono essere eseguite opere di adeguamento delle strutture esistenti, a prescindere dal tipo di procedura di natura urbanistico-edilizia posta in essere, l'osservanza di quanto sopra esposto dovrà risultare da apposita dichiarazione resa dal professionista incaricato.

**1.2.6.2** Qualora l'intervento sia limitato alla realizzazione di un servizio igienico in dotazione a una camera ubicata in luogo non accessibile, l'opera può essere realizzata secondo le caratteristiche tradizionali purché sia realizzato un servizio igienico c.d. "anti-barriera" in dotazione ad altra camera accessibile. Il criterio esposto è valido per la realizzazione di un unico servizio igienico; ne consegue che per quantità maggiori debbono essere rispettate le proporzioni stabilite dalla legge (due ogni quaranta, ecc.).

**1.2.6.3** Le disposizioni di cui sopra si applicano per gli interventi da eseguire in esercizi alberghieri che in base alla normativa regionale vigente sono classificati a 4 - 5 stelle, poichè per essi sussiste l'obbligo di avere tutte le camere dotate di servizio igienico.

**1.2.6.4** Viceversa per gli esercizi per i quali non sussiste tale obbligo, la tipologia d'intervento sopra descritta (la realizzazione di servizi igienici), può comportare, in alternativa alla realizzazione di servizi igienici esclusivi "anti-barriera", la realizzazione di un servizio igienico comune al piano, conforme alla normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche, fermo restando che lo stesso dovrà essere ubicato nelle immediate vicinanze delle camere ove possono essere ospitati i soggetti portatori di handicap.

**1.2.6.5** Le norme regionali sulla classificazione alberghiera, prevedono che i servizi igienici di corredo alle camere e/o ad uso comune devono essere dotati dei quattro apparecchi igienico-sanitari (vasca o doccia, lavabo, w.c. e bidet).

Tale dotazione è quindi da ritenersi obbligatoria anche nei casi di adeguamento alle norme sulle barriere architettoniche nelle strutture ricettive alberghiere.

Pertanto, qualora tali adeguamenti siano soggetti a richiesta di deroga, è ammissibile l'installazione del sanitario "wc-bidet" su conforme parere dell'Azienda Sanitaria Locale.

## **Art. 2: PUBBLICI ESERCIZI**

### **2.1 DEFINIZIONI:**

Sono quelle attività che prevedono somministrazione di alimenti e bevande di qualsiasi gradazione alcolica anche congiuntamente ad attività di intrattenimento.

#### **2.1.1 RISTORAZIONE TIPO "A"**

Ristoranti, trattorie, osterie, mense, tavole calde, pizzerie, birrerie ed esercizi similari.

#### **2.1.2 SOMMINISTRAZIONE TIPO "B"**

Bar, caffè, gelaterie, pasticcerie ed esercizi similari.

#### **2.1.3 ESERCIZIO TIPO "C"**

Sale da ballo, sale da gioco, locali notturni, stabilimenti balneari compresi i circoli privati.

## **2.2 REQUISITI PER IL SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE:**

Per i pubblici esercizi, secondo tipologia, in presenza di interventi edilizi globali, o per ampliamenti, o per le richieste di autorizzazioni per nuove attività, gli immobili debbono essere conformi alle seguenti caratteristiche in materia di barriere architettoniche:

### **2.2.1 RISTORAZIONE TIPO "A"**

Nelle sale per la ristorazione, almeno una zona della sala deve essere raggiungibile mediante un percorso continuo e raccordato con rampe, dalle persone con ridotta o impedita capacità motoria e deve inoltre essere dotata di almeno uno spazio libero per persone su sedia a ruote.

Questo spazio deve essere predisposto su pavimento orizzontale e di dimensione tale da garantire la manovra e lo stazionamento di una sedia a ruote.

Deve essere consentita l'accessibilità ad almeno un servizio igienico. (Art. 5.2 D.M. 14 giugno 1989, n. 236)

### **2.2.2 SOMMINISTRAZIONE TIPO "B"**

Deve essere garantita l'accessibilità agli spazi di relazione.

Questi locali, quando superano i 250 mq. di superficie utile devono prevedere almeno un servizio igienico accessibile. (Art. 5.5 D.M. 14 giugno 1989, n. 236).

Quando gli esercizi di somministrazione tipo "B", constano di autorizzazione per somministrazione di piatti caldi, ossia detengono un locale cucina (come definito dall'art. 283, lettera B, punto 2 e punto 3 del Regolamento d'Igiene citato) nonchè una o più sale da pranzo per l'assunzione dei cibi (come definito dall'art. 283 sopracitato, lettera A, punto f), dovranno essere integralmente rispettati i requisiti di cui al punto 2.2.1.1, ristorazione tipo "A", di cui sopra.

### **2.2.3 ESERCIZIO TIPO "C"**

Si applicano le medesime disposizioni di cui al punto 2.2.1.1, ristorazione tipo "A".

Per ogni esercizio pubblico, comunque classificabile, deve essere assicurata la visitabilità in modo che gli arredi fissi non costituiscano ostacolo o impedimento alcuno.

## ALLEGATO "C"

### DISPOSIZIONI APPLICATIVE IN MATERIA DI VERDE PUBBLICO E PRIVATO

#### Art. 1: CONTENUTI

1. Il presente Allegato è frutto delle analisi e delle ipotesi progettuali di uno Studio di fattibilità "Città nel Parco - Il verde urbano come strategia per la riqualificazione morfologica della città", redatto dall'A.T.I. costituita dagli Istituto di Ricerche "Ambiente Italia" e "Cless" per conto del Comune di Pomigliano d'Arco e finanziato con Delibera CIPE 135/1999, recepito integralmente nel Piano Regolatore Generale vigente.
2. L'oggetto di questo Studio sono state le aree e gli spazi liberi ancora presenti nel territorio comunale ed in particolare le funzioni che possono ancora assolvere in relazione alla riqualificazione ambientale e paesaggistica del tessuto urbano ed extraurbano di Pomigliano d'Arco: non a caso le risultane di tale Studio sono confluite nella progettazione che delle Zone Territoriali Omogenee e delle relative prescrizioni del Piano urbanistico generale.
3. Lo Studio si è ispirato ad alcune concezioni che nell'ultimo decennio sono maturate nelle esperienze, nelle ricerche scientifiche e nelle riflessioni riguardanti la conservazione, la valorizzazione e lo sviluppo di spazi aperti nel tessuto urbano, di aree verdi che costruiscono i legami cruciali nella città e tra la città e lo spazio naturale circostante.
4. Tra queste un'attenzione speciale meritano i documenti internazionali ed europei sulla sostenibilità urbana elaborati a partire dalla Conferenza mondiale sull'ambiente, tenuta dall'ONU a Rio de Janeiro nel 1992, che ha impegnato tutti gli stati membri a predisporre le proprie Agende 21, dalla Conferenza europea, tenuta ad Aalborg nel 1994 che ha dato il via alla campagna Città Sostenibili, che hanno ribadito e rilanciato questo programma di impegno degli enti locali sui temi della qualità della vita e della qualità delle città.
5. Fra le principali motivazioni che hanno determinato una certa attenzione alla conservazione degli spazi aperti vi è il riconoscimento delle loro funzioni sociali (luoghi d'incontro, zone di ricreazione e rilassamento) e del loro valore intrinseco (contributo ad una migliore qualità della vita, piacere estetico): oggi a tali funzioni si aggiungono nuovi valori riconducibili al ruolo ecologico che questi spazi svolgono all'interno del tessuto urbano.
6. Le aree verdi assolvono infatti diverse funzioni ecologiche strettamente collegate alla gestione delle risorse naturali, che comprende aspetti legati al mantenimento della permeabilità dei suoli, al miglioramento della qualità dell'aria, alla funzione barriera per il rumore, alla funzione di equilibrio del microclima, alla promozione della mobilità pedonale, alla tutela della complessità ecosistemica, ecc.
7. Funzioni spesso poco compatibili con quelle che normalmente si attribuiscono agli spazi verdi e che implicano un ripensamento radicale degli standard urbani del verde sia dal punto di vista quantitativo che qualitativo (specificità funzionale delle singole aree, tipi di vegetazione, ecc.) e della gestione (livelli di accessibilità, manutenzione).

#### Art. 2: LO SPAZIO AGRICOLO E NATURALE

1. Il presente paragrafo illustra sinteticamente i risultati delle indagini finalizzate alla caratterizzazione dei valori e delle criticità dello spazio rurale nel comune di Pomigliano d'Arco.

2. Lo *spazio rurale* è considerato come *risorsa chiave* per la definizione di *linee guida di sviluppo sostenibile e di riqualificazione ambientale* per il territorio comunale di Pomigliano.
3. Secondo questo approccio lo spazio rurale non è più meramente inteso come insieme indistinto di spazi aperti, liberi, tendenzialmente disponibili per attività di trasformazione legate al soddisfacimento di esigenze residenziali, produttive, infrastrutturali; piuttosto, esso è considerato alla stregua di un *patrimonio comune, di un capitale naturale e culturale non riproducibile, portatore di valori specifici e di funzioni autonome*, alla cui corretta gestione e tutela è legata la possibilità di assicurare soddisfacenti condizioni di funzionamento dell'ecosistema urbano nel suo complesso e, in ultima analisi, una migliore qualità della vita per i cittadini di Pomigliano d'Arco.

### Art. 3: LA CARTA DELL'USO DEL SUOLO

1. La realizzazione del predetto Studio di Fattibilità ha richiesto l'elaborazione di una Carta dell'uso agricolo dei suoli in scala di dettaglio del territorio comunale.
2. La realizzazione del documento cartografico si è articolata nelle seguenti fasi:
  - analisi stereoscopica di foto pancromatiche in scala 1:8.000 fornite dall'Amministrazione comunale;
  - restituzione cartografica;
  - controllo di campo del documento realizzato.
3. La *legenda* della carta è la seguente:

N°	Tipologia di uso agricolo	Ettari	% Superficie agricola totale
1	Arboreti promiscui ad elevata complessità strutturale	57	10
2	Arboreti specializzati, vigneti	90	16
3	Seminativi	198	36
4	Incolti	45	8
5	Colture orto-floricole protette	1	0
6	Orti familiari e pertinenziali	88	16
7	Aree a verde ornamentale	10	2
8	Aree verdi di pertinenza degli svincoli e delle infrastrutture di servizio	8	1
9	Piazzali, aree sterrate di servizio	22	4
10	Aree a forte disturbo antropico (cave e discariche inattive ecc.)	22	4
11	Orti domestici	5	1
12	Aree a trasformazione urbana recente	5	1
	Totale	549	100

4. L'analisi delle condizioni climatiche e pedologiche ha consentito a questo riguardo di ritenere che il conteggio di specie da impiegarsi sia quello riferibile - in linea generale - alle formazioni dei boschi misti e dei boschi di querce termofili che un tempo dovevano caratterizzare il paesaggio vegetale della piana vesuviana.
5. Ai fini di una caratterizzazione botanica del paesaggio agrario pomiglianese, è da segnalare la diffusa presenza di frutteti, in particolare albicoccheti (*Prunus armeniaca*) e, tra le specie di alto fusto, al bordo degli appezzamenti o frammiste all'albicoccheto, i noceti (*Juglans regia*): sono queste senz'altro le specie agricole dominanti e caratterizzanti il paesaggio, pur essendo presenti altre drupacee quali il ciliegio ed il pesco in alcuni siti specifici.
6. Tra le specie erbacee predominano alcune orticole quali il pomodoro e la patata: è presente e abbastanza caratteristico per il paesaggio anche il mais (*Zea mays*) che trova spesso utilizzazione negli allevamenti avicoli locali.

#### **Art. 4: IL TERRITORIO DI POMIGLIANO: UN ELEMENTO STRATEGICO DI COMUNICAZIONE TRA LA PIANA VESUVIANA ED IL PARCO NAZIONALE DEL VESUVIO**

- 1.** La proposta progettuale del sistema delle aree verdi del territorio di Pomigliano d'Arco è riconducibile alla necessità di definire una proposta di ampia scala che vede la valorizzazione delle risorse territoriali come parte di un processo comprendente una rete "integrata" delle risorse naturali, paesaggistiche e storiche dell'area vesuviana.
- 2.** Tra i risultati dello Studio di Fattibilità vi è la compilazione di un inventario aggiornato delle risorse rurali del territorio di Pomigliano d'Arco: circa 500 ettari, per buona parte costituiti da aree agricole di elevato pregio, caratterizzate dalla presenza di suoli ad elevata fertilità e dalla permanenza di cospicui frammenti di paesaggio agrario di significativo valore produttivo, paesaggistico ed ambientale.
- 3.** Un sistema di aree agricole che costituisce, per le sue peculiari doti di continuità, uno dei principali corridoi verdi di comunicazione tra il Parco nazionale del Vesuvio e l'ampio comprensorio agricolo a nord del complesso vulcanico.
- 4.** In quest'ottica di integrazione e di comunicazione tra il Parco, il suo intorno territoriale e la più vasta rete ecologica provinciale, il comune di Pomigliano d'Arco rappresenta un fondamentale elemento di comunicazione ecologica, un corridoio qualificato che contribuisce a rompere l'assedio al Parco di una conurbazione aggressiva, apparentemente priva di soluzioni di continuità.
- 5.** E' evidente, infatti, come la tutela dei valori naturalistici, agronomici e paesaggistici presenti nel territorio del Parco del Vesuvio, avrebbero corto respiro lì dove risultasse confinata rigidamente all'interno dei confini del Parco, con il solo risultato di ratificarne il sostanziale isolamento all'interno della ferrea morsa della cinta urbana dei comuni vesuviani.
- 6.** Il territorio comunale di Pomigliano d'Arco, quindi, è da intendersi come porta, come cerniera di valore strategico ai fini di una effettiva integrazione del Parco nazionale del Vesuvio nella più ampia rete ecologica provinciale.
- 7.** La filosofia dello Studio di Fattibilità "Il verde come strategia", quindi è sostanzialmente quella di favorire la penetrazione del Parco nazionale dentro la città, ribaltando la tendenza imperante che vede invece quest'ultima tenacemente impegnata ad aggredire quotidianamente la sua frontiera con le aree verdi circostanti.
- 8.** Si tratta di un capovolgimento di prospettive e di mentalità, divenuto oramai ineludibile, del quale il comune di Pomigliano d'Arco intende farsi promotore, nell'intento di tracciare per sé e per altri comuni del comprensorio vesuviano una via nuova allo sviluppo, finalmente ancorata alla tutela delle risorse ambientali ancora presenti: i suoli, le acque, le permanenze del paesaggio agrario.
- 9.** Una via allo sviluppo che intende recuperare le sue radici più salde, attraverso la promozione di una cultura rurale – quella della Piana vesuviana - che negli ultimi quattromila anni non ha conosciuto sostanziali interruzioni e che conserva all'inizio del nuovo millennio insospettite risorse di vitalità e possibilità concrete di promozione economica e sociale.
- 10.** Una via allo sviluppo che intende costruire per Pomigliano nuova qualità urbana e nuova qualità della vita, sperimentando concretamente la possibilità di un rapporto nuovo e riconciliato con un contesto naturale, culturale e paesaggistico – quello del Somma-Vesuvio e della sua Piana – unico al mondo.

## **Art. 5: L'IPOTESI PROGETTUALE**

- 1.** In questo paragrafo si cercherà di illustrare i temi e le scelte fondamentali della proposta progettuale a partire dagli obiettivi generali dello studio, che essenzialmente sono i seguenti:
  - tutela e recupero dell'integrità strutturale e funzionale del sistema degli spazi agricoli;
  - mantenimento e recupero della diversificazione paesistica e le caratteristiche dei differenti ambiti paesistici;
  - ripristino gli equilibri ecologici;
  - conservazione della la biodiversità;
  - miglioramento della qualità estetico-percettiva del paesaggio;
  - incremento dell'offerta di aree verdi per lo svolgimento di attività ricreative all'aperto
- 2.** Oltre a questi obiettivi generali si sono definiti alcuni criteri-guida nella formulazione generale del progetto che possono essere sintetizzati nei seguenti punti:
  - considerare il progetto prevalentemente centrato nella sistemazione delle aree libere, nel loro rapporto con il contesto generale della città e utilizzare i diversi interventi proposti per ridare ordine al tessuto urbano;
  - conservare e riproporre, ove possibile, gli elementi ordinatori della città e del territorio storico, definiti dalla trama dei percorsi urbani ed agricoli, del sistema idraulico, dell'andamento dei limiti dei fondi agricoli, delle coltura, dalla presenza delle masserie;
  - conservare e riqualificare gli elementi legati all'identità naturale, storica, sociale dei luoghi;
  - introdurre nella progettazione alcuni costanti che contribuiscano a conferire coerenza e leggibilità al contesto costruito e non costruito di Pomigliano d'Arco.
- 3.** Sulla scorta delle analisi e delle indagini svolte, la proposta progettuale è articolata a partire dalle seguenti priorità tematiche:
  - il Parco Agricolo;
  - l'interfaccia tra lo spazio agricolo e la città;
  - il sistema del verde e delle attrezzature.

## **Art. 6: IL PARCO AGRICOLO**

- 1.** Obiettivo generale dell'iniziativa è quello di consolidare e sviluppare l'attività agricola promuovendo programmi specifici che permettano di conservare e valorizzare le funzioni dello spazio agricolo, non solo dal punto di vista produttivo ma anche ambientale, paesaggistico, e storico culturale.
- 2.** Si assume pertanto che i due termini "parco" ed "agricolo" si presentino come inscindibili e necessari, definendo così una particolare *tipologia di parco* che si discosta dalla comune accezione di parco, sia in ordine alla concezione, che al possibile assetto ed alle modalità di fruizione.
- 3.** Il parco è quindi formato da quegli elementi che sono stati depositati dalla attività agricola e che la stessa agricoltura riproduce e conserva: quel paesaggio, quelle trame di percorsi, quella vegetazione, quelle strutture architettoniche che l'attività di conduzione dei fondi agricoli ha prodotto.

4. Le ragioni perché la funzione produttiva sia salvaguardata ed anzi rafforzata non mancano: risiedono innanzitutto nell'esigenza del mantenimento di un ampio territorio nel quale l'abbandono dell'agricoltura comporterebbe l'accentuarsi del degrado ambientale e lo spreco di una risorsa *scarsa* come il suolo agricolo di buona qualità; d'altra parte la stessa gestione e la fruizione di parco è strettamente intrecciata con l'attività agricola.
5. Si tratta di una fruizione sociale di tipo ambientale che è connessa con la stessa *produzione di ambiente e di territorio*, che l'agricoltura genera se è ecologicamente indirizzata (e questo è uno degli indirizzi centrali della gestione del parco), e di una fruizione di servizi che si debbono comporre ed integrare con la parallela conduzione agricola.
6. In questa ipotesi la fruizione pubblica del territorio agricolo si accompagna all'attività primaria accordandosi con questa, anche modificandone alcune modalità, introducendo per esempio tecniche ambientalmente più consapevoli; presupponendo comunque il carattere economico dell'agricoltura, disciplinato dal mercato.
7. In realtà il parco agricolo presuppone un *mercato protetto* per i beni prodotti al suo interno, legato ad un sistema di sostegno dei prezzi e di incentivi motivati dalle finalità ambientali di quella produzione; e presuppone che l'attività agricola produca, oltre ai beni primari, servizi, attrezzature ed elementi di paesaggio socialmente fruibili, e che per questo venga retribuita. Si tratta, però, sempre di un mercato, per quanto agevolato.
8. Secondo questa accezione del parco, l'agricoltura opera quindi come un processo attivo che determina, in tempi lunghi, modifiche del territorio secondo modalità connesse sia alla tutela e recupero paesaggisti ma anche al perseguimento della produttività, alla razionalità economica, e contestualmente esprime anche la produzione d'ambiente e di servizi.
9. La proposta di creazione del Parco agricolo di Pomigliano d'Arco è finalizzata, oltre che alla promozione economica di un comparto agricolo ancora sorprendentemente vitale, alla tutela ecologico-strutturale di questi corridoi verdi, mirando ad assicurare, all'interno di una conurbazione fortemente congestionata, il mantenimento di una preziosa continuità funzionale, paesaggistica, culturale tra i territori agricoli della piana vesuviana ed il Parco Nazionale.
10. Lo studio di fattibilità si è sforzato di dimostrare come i caratteri costitutivi dell'agricoltura pomiglianese siano in perfetta continuità con quella dei rilievi vulcanici – il Somma-Vesuvio- al di là delle differenze morfologiche ed ambientali.
11. In quest'ottica la promozione, all'interno del Parco agricolo di Pomigliano d'Arco, di attività agricole ad elevata compatibilità ambientale, mirate all'ottenimento di produzioni tipiche di qualità, rappresenta un importante esempio di come gli approcci di valorizzazione delle risorse agronomiche tradizionali, attualmente in corso di realizzazione nei territori del Parco nazionale, possano, anzi debbano trovare un loro significato e concrete possibilità di attuazione anche al di fuori del perimetro dell'area protetta.
12. Le esperienze di questi ultimi anni hanno costantemente dimostrato come i prodotti agricoli tipici dell'intero comprensorio vesuviano - dall'albicocca, al pomodoro, ai fiori - siano vincenti su tutti i mercati mondiali, lì dove si riesca nell'impresa di organizzare, presentare e distribuire efficacemente l'offerta.

## **Art. 7: L'INTERFACCIA TRA SPAZIO RURALE E CITTÀ**

- 1.** Nel territorio comunale é possibile verificare come il margine urbano rappresenti una sorta di terra di nessuno, in molti casi abbandonata all'incuria ed al degrado: ciò sia sotto il profilo della manutenzione infrastrutturale, delle attrezzature e dell'arredo urbano, che della cura dei valori vegetazionali, agronomici ed estetico-percettivi.
- 2.** Il problema della riqualificazione del margine interessa in particolare anche i tratti autostradali che attraversano il territorio comunale. Importanti aree di svincolo, di rilevante superficie, sono caratterizzate da diffusi processi di degrado vegetazionale ed agronomico, lì dove esisterebbe invece un elevato potenziale di naturalizzazione: il degrado e l'abbandono caratterizzano in generale anche molte delle aree sottoposte a viadotto.
- 3.** Nelle aree all'interno delle quali una certa sistemazione a verde ornamentale è stata, comunque, realizzata prevale l'utilizzo di specie poco o nulla coerenti con la potenzialità ecologica dei siti.
- 4.** La Carta dell'uso del suolo evidenzia come, ai bordi delle infrastrutture, sia quantitativamente significativa la presenza di aree incolte, di frequentemente interessate da pratiche illegali a forte impatto, quali la collocazione abusiva di inerti o altri materiali di risulta.
- 5.** Anche in questi casi l'elevato potenziale di rinaturalizzazione consentirebbe agevoli interventi di riqualificazione.
- 6.** In definitiva, le analisi territoriali ed ambientali condotte nell'ambito dello studio hanno consentito l'individuazione di ambiti più o meno estesi su cui favorire interventi di riqualificazione ambientale e l'impianto di fitocenosi autoctone coerenti con la vegetazione naturale potenziale al fine di migliorare l'efficienza della rete ecologica.
- 7.** Sono stati individuati ambiti in prossimità della rete stradale primaria su cui favorire la ripresa della efficienza naturalistica, per il conseguimento di molteplici obiettivi ambientali:
  - sensibile riduzione dell'inquinamento acustico ed atmosferico,
  - aumento della permeabilità della città e quindi riduzione dell'effetto "isola di calore", aumentando la superficie occupata da vegetazione naturale o da impianti artificiali coerenti per auto e sinecologia con la vegetazione naturale,
  - la presenza di ambiti anche puntiformi che favoriscano la disseminazione delle specie vegetali e la riproduzione di quelle animali,
  - la realizzazione di significativi interventi di forestazione urbana capaci di connettere i diversi nuclei della rete,
  - la mitigazione degli impatti fisici delle aree urbane e della rete infrastrutturale (inquinamento termico, emissioni acustiche, gassose, di particolato);
  - il miglioramento della qualità estetico-percettiva del paesaggio, la mitigazione degli impatti visivi di opere ed infrastrutture lineari.
- 8.** In questa ottica, gli interventi di riforestazione urbana, previsti in progetto, mirano alla creazione di cospicue fasce boschive a funzione plurima, che potranno costituire in progresso di tempo elementi di più qualificata naturalità a scala territoriale in un contesto caratterizzato da completa antropizzazione.
- 9.** Anche in questo caso uno dei significati dei corridoi boscati, dei quali si propone la realizzazione, è quello di ricostruire una possibile continuità con i boschi pedemontani del Somma-Vesuvio, consentendo così il ritorno in pianura di cenosi boschive presenti in epoche ormai lontane, e la creazione di una rete ecologica a più elevata naturalità che innervi anche il tessuto urbano.

## **Art. 8: IL SISTEMA DEL VERDE E DELLE ATTREZZATURE PER ATTIVITÀ RICREATIVE ALL'APERTO**

1. Il problema della qualità della città, che viene riconosciuto come uno dei problemi fondamentali di fronte al quale oggi ci troviamo, è in notevole misura un problema di spazi liberi.
2. Nelle città, ed in particolare nelle periferie, cresciute in modo disordinato, senza forma e senza identità, è possibile muovere proprio dagli spazi ancora liberi per ridare qualità e riconoscibilità alla città.
3. La scarsa presenza di aree a verde pubblico nel territorio di Pomigliano d'Arco, ad eccezione della realizzazione del "Parco Papa Giovanni Paolo II" sulla ex "Vasca del Carmine" e dei "Giardini d'Infanzia", ha posto tra gli obiettivi principali dello studio l'individuazione di aree/spazi liberi funzionali alla riqualificazione del tessuto urbano ed alla dotazione di spazi aperti per la fruizione, lo svago e lo sport.
3. A partire da un concetto articolato di verde pubblico si è formulata una proposta per la realizzazione e la gestione delle aree libere in relazione alla funzione a cui sono destinate ed in particolare alle modalità d'uso ed alla tipologia d'utenza.
4. Le attività di analisi ambientale e territoriale hanno pertanto permesso la definizione di un sistema di aree risorsa per la riqualificazione del tessuto urbano al fine di perseguire i seguenti obiettivi:
  - ricomposizione degli spazi liberi racchiusi nel tessuto urbano ai fini della dotazione di aree verdi a fruizione pubblica;
  - realizzazione di nuovi impianti a verde a funzione ludico-ricreativa, a scala urbana e di quartiere; in continuità con il sistema del verde agricolo, e nei quali la funzione assegnata sebbene preminente, si integra con il più generale ruolo assunto dal sistema agricolo;
  - realizzazione/recupero di aree da adibire ad attività didattiche all'aperto (riproposizione ad esempio di: arboreti tradizionali ad elevata complessità strutturale, giardini botanici tematici).

## **Art. 9: LE AREE RISORSA PER LA RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE E TERRITORIALE**

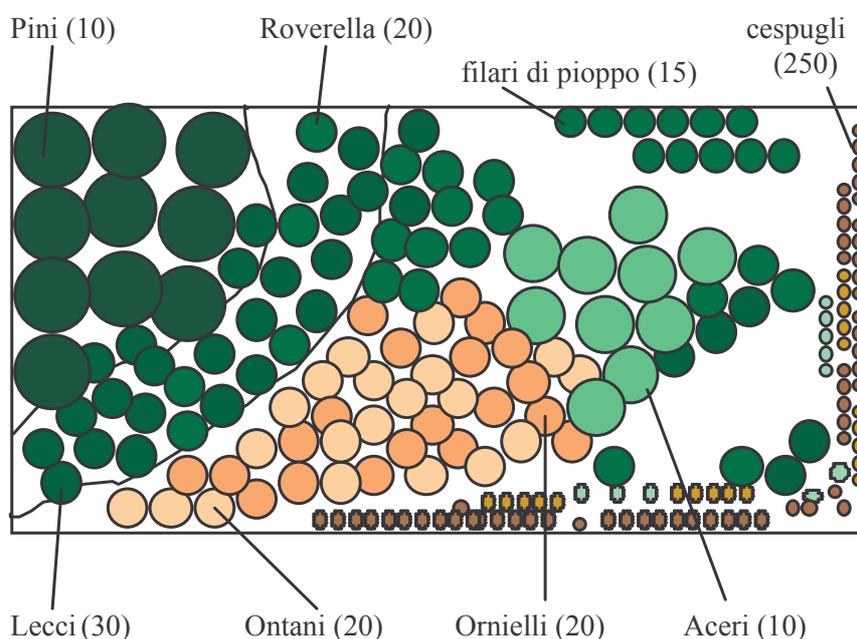
1. Si tratta di ambiti più o meno estesi su cui favorire interventi di riqualificazione ambientale e l'impianto di fitocenosi autoctone coerenti con la vegetazione naturale potenziale al fine di migliorare l'efficienza della rete ecologica.
2. In questa categoria fanno parte le aree, prevalentemente in ambito extraurbano, ai bordi delle infrastrutture, caratterizzate da una significativa presenza di aree incolte, abbandonate e degradate di frequente interessate da pratiche illegali a forte impatto, quali la collocazione abusiva di inerti o altri materiali di risulta.
3. Principali strategie d'intervento sono da ritenersi:
  - recupero e riqualificazione delle aree attraverso interventi mirati alla realizzazione di aree boscate: si tratta di aree verdi nelle quali si mira ad ottenere un equilibrio biologico capace di autoregolarsi ed riprodursi per caratterizzarsi infine come ambiente naturale "spontaneo";
  - realizzazione di fasce arboree e/o arbustive con funzione di barriera ecologica e di interconnessione tra le diverse aree verdi;
  - realizzazione di ambiti attrezzati nelle aree di contatto tra l'infrastruttura viaria e la residenza;

4. Per le aree classificate con aree risorsa per la riqualificazione ambientale e territoriale si sono individuate le seguenti tipologie d'intervento:
- aree boscate;
  - aree di pertinenza delle infrastrutture viarie;
  - impianti a verde a carattere lineare.
    - a) barriere vegetali con funzioni;
    - b) barriere vegetali con funzione paesaggistica.

#### **Art. 10: AREE BOSCATI**

1. Le aree a questa funzione sono localizzate prevalentemente lungo le infrastrutture viarie ed in prossimità dell'Area Industriale
2. La funzione di queste aree è quella di costituire alcuni polmoni verdi al servizio del centro abitato: si tratterà pertanto di prevedere un giusto mix tra sempreverdi e caducifoglie mesofile, garantendo una buona adattabilità al suolo, all'ambiente e al sito particolare nonché una certa rapidità di crescita per ottenere rapidamente l'effetto desiderato: difficile predisporre una stima analitica in questa sede per la grande varietà di soluzioni progettuali esecutive possibili.
3. Si è fatto pertanto riferimento ad uno "schema tipo", con specie arboree ed arbustive di dimensioni non trascurabili così da avere un effetto abbastanza pronto.
4. Le specie utilizzabili per questo tipo di realizzazione sono:
  - il Pino (*Pinus pinea*) o il Leccio (*Quercus ilex*) come sempreverdi, gruppi di pini potrebbero caratterizzare, ad esempio, le aree più alte, più sotto i lecci;
  - tra le caducifoglie: la roverella (*Quercus pubescens*), gli aceri (es. *Acer campestre*), l'ontano napoletano (*Alnus cordata*), l'orniello (*Fraxinus ornus*) e l'olmo (*Ulmus campestris*).
  - nelle stazioni più depresse ed umide si può utilizzare anche il pioppo nero (*Populus nigra*), ad esempio al piede delle scarpate che delimitano gli svincoli autostradali sopraelevati;
  - impianti con specie arbustive potranno interessare non più del 20% della superficie raccordando le aree boschive ed eventuali radure: si possono a tale proposito utilizzare Viburno (*Viburnum tinus*), Rosacee varie, Ginestre (*Spartium junceum*), *Crataegus monogyna*.
  - All'interno di queste aree si prevede la realizzazione di percorsi in terra battuta stabilizzata e aree di sosta attrezzate.
  - Si riporta uno schema grafico esemplificativo-distributivo delle essenze arboree distribuite su di un'area boscata tipo:

### Schema di impianto boschivo su un'area-tipo di 5000 mq



#### **Art. 11: LE AREE DI PERTINENZA DELLE INFRASTRUTTURE VIARIE**

1. Questa tipologia d'intervento prevede la realizzazione di impianti arborei ed arbustivi nelle aree di pertinenza degli svincoli autostradali.
2. Per queste aree si propongono le stesse modalità d'intervento ipotizzate per le aree boscate, ma con impianti arborei ed arbustivi inferiori per intensità e copertura.

#### **Art. 12: GLI IMPIANTI A VERDE A CARATTERE LINEARE**

1. Per questa tipologia sono previste due modalità di intervento in relazione alla funzione che possono assolvere all'interno del territorio di Pomigliano d'Arco.
2. In particolare si prevede la realizzazione di Barriere vegetali con funzione schermante, lungo gli assi infrastrutturali. e Barriere vegetali con funzione paesaggistica lungo il tratto del lago di Spirito Santo.

#### **Art. 13: BARRIERE VEGETALI CON FUNZIONE SCHERMANTE**

1. Si prevede la realizzazione di barriere vegetali lungo le infrastrutture viarie con funzioni antirumore ed antinquinamento, oltrechè paesaggistiche; la barriera vegetale deve presentare innanzitutto caratteristiche di rusticità che le consentano di attecchire e sopravvivere in un ambito sicuramente sfavorevole senza impegnare grosse risorse di manutenzione; deve inoltre possedere requisiti di continuità, di spessore ed altezza adeguati alla sua funzione e connettersi, dal punto di vista ecologico-ambientale con le aree agricole o naturali circostanti.
2. Le funzioni che assolve questa vegetazione sono estetico-paesaggistiche (riduzione dell'impatto visivo delle arterie), di assorbimento degli inquinanti (polveri, piombo, effetto climatizzante su temperatura e umidità relativa) e di abbattimento del rumore (importante soprattutto negli ambiti vicini alle aree più densamente popolate).

3. Solitamente si preferisce la scelta di essenze diverse da affiancare in più strati: questa soluzione è da considerare un sistema per assicurare un ottimo rivestimento dal basso e un buon isolamento dell'ambiente circostante.
4. La scelta delle essenze dovrà quindi tenere conto di queste funzioni e delle priorità assegnate in relazione alle specifiche caratteristiche del sito: chiaramente la variabilità anche nei costi in questo caso è notevole, perché dipende dallo spessore dell'allestimento, cioè dalla possibilità di inserire una o due file di cespugli e dalla pendenza che, se elevata, costringe a piantumare cespugli solo in testa ed al fondo della scarpata.
5. Le specie arbustive utilizzabili per questo tipo di schermatura sono:
  - il Viburno (*Viburnum tinus*);
  - il Lauro (*Laurus nobilis*);
  - il Lauroceraso (*Prunus laurocerasus*), *Crataegus monogyna*, Corbezzolo (*Arbutus unedo*), *Teucrium fruticans*, e altri cespugli sempreverdi a foglia coriacea.
  - In particolare i primi due sono molto resistenti anche all'inquinamento, quindi particolarmente adatti a schermare una rete autostradale.
6. Tra le specie arboree da sistemare al piede della scarpata, vi sono varie alternative alla Acacia comune (*Robinia pseudoacacia*), specie rustica e spinosa che con il tempo crea uno spazio impenetrabile e isolante, adatta più che per un isolamento acustico per un isolamento di tipo visivo e per creare impenetrabilità alle persone: sono infatti utilizzabili: i pioppi (*Populus nigra italica* e *Populus tremula erecta*, selezioni maschiosterili che non producono lanugine in primavera) nelle situazioni più umide o l'ontano napoletano (*Alnus cordata*) sui terreni più poveri e aridi; altre specie utilizzabili sono il frassino (*Fraxinus ornus*) e l'acero (*Acer campestre*); qualora si voglia fare riferimento ad una sempreverde (utile in ambito prettamente urbano per mantenere la schermatura anche in inverno) è utilizzabile in questa funzione anche il leccio (*Quercus ilex*).
7. Complessivamente l'intervento si sviluppa per una lunghezza di circa 15 Km.

#### **Art. 14: BARRIERE VEGETALI CON FUNZIONE PAESAGGISTICA**

1. L'intervento è prevalentemente finalizzato alla riqualificazione paesaggistica del Lago Spirito Santo sia in ambito urbano ed alla realizzazione di un sistema verde di interconnessione in area urbana e tra questa ed il territorio agricolo.
2. Si prevede la realizzazione di fasce arborate con specie arboree (ad esempio pioppi, aceri) sistemate al piede della scarpata da entrambi i lati e con siepe arbustiva (con specie prettamente ornamentali e mediterranee quali mirto, rosmarino, corbezzolo...).
3. Complessivamente l'intervento interessa circa 5 Km, ed in particolare nei seguenti tratti del Lago: ove è in corso di realizzazione la pista ciclabile, nel tratto tra la via Nazionale delle Puglie e l'autostrada Napoli-Bari, e lungo il alto ovest del Lago a sud dell'autostrada.

#### **Art. 15: AREE RISORSA PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANA**

1. In questa categoria fanno parte le aree, ubicate all'interno o in prossimità delle aree edificate, che si ritengono funzionali alla realizzazione di un sistema integrato di aree verdi per la riqualificazione del paesaggio urbano in relazione anche all'offerta di spazi per il tempo libero, di servizi ed impianti ricreativi e sportivi.
2. Principali strategie d'intervento sono da ritenersi:
  - definizione delle diverse tipologie di verde urbano in relazione alla funzione specifica svolta all'interno del sistema degli spazi verdi;

- definizione di aree omogenee per vocazione funzionale;
- sviluppare sistemi di fruibilità e di interconnessione tra le diverse aree attraverso di percorsi pedonali e piste ciclabili programmate dall'amministrazione comunale;
- indicazione di principi e regole da seguire nei futuri approfondimenti progettuali.

## **Art. 16: L'AGRICOLTURA**

1. L'agricoltura ha contribuito nel corso del tempo alla configurazione del paesaggio, dando origine ad ambienti seminaturali caratteristici del territorio la cui sussistenza dipende dal proseguire dell'attività agricola.
2. Tuttavia, l'agricoltura essendo un'attività economica ha come scopo primario la produzione; in misura crescente, grazie al progresso tecnologico e all'esigenza di massimizzare i profitti, l'agricoltura ha acquisito un carattere intensivo con un forte impatto sulla biodiversità e sulle risorse naturali accanto a fenomeni di marginalizzazione e di abbandono di terreni agricoli sotto la pressione di forze economiche.
3. Lo sviluppo di un'agricoltura sostenibile, che comporta una gestione delle risorse naturali in modo da assicurare la loro disponibilità in futuro, consente di mantenere la funzione sociale dell'agricoltura, preservando le comunità rurali ed un modello equilibrato di sviluppo.
4. In questo contesto la strategia dell'intervento consiste nel valorizzare il prodotto agricolo di base in modo da trasferire almeno per una parte significativa dei benefici alla parte agricola e creare a livello locale un sistema produttivo territoriale in grado di valorizzare le interazioni tra prodotto e territorio, tra prodotto e società, tra imprese dedite alla stessa produzione: solo in questo modo è possibile sottrarsi a una logica che punta all'accrescimento della competitività tramite l'abbassamento del livello dei prezzi sino all'ipotetico prezzo del mercato mondiale; si tratta cioè di elaborare una strategia che consenta di sfuggire alla competizione di prezzo per spostarsi su altri elementi in modo da rendere meno stringente il vincolo dei prezzi comunitari e della quota di reddito derivante dagli aiuti compensativi.
5. E' in questa logica che va collocata la problematica della differenziazione e valorizzazione dei prodotti tipici e di qualità certificata, intesi come mezzo per sfruttare nuovi ambiti di competizione. Inoltre le produzioni di qualità costituiscono uno strumento per ridurre le eccedenze e offrono occasioni alternative di reddito; sono allo stesso tempo una scelta necessaria per rispondere alla crescente richiesta dei consumatori di prodotti sicuri e con caratteristiche qualitative uniche per l'origine e/o per la particolarità dei processi produttivi.
6. Gli interventi si concentrano sulla coltura dell'albicocco per la sua diffusione sul territorio del Parco Agricolo e la rilevanza in ambito regionale.
7. L'Albicocca vesuviana costituisce una produzione tipica, inserita nell'elenco regionale dei prodotti tradizionali, istituito ai sensi dell'art. 8 del D.Lgs 173/98 e del DM 350/99: tale elenco comprende numerosi altri prodotti, per alcuni dei quali, come l'Albicocca vesuviana, è stata presentata domanda di registrazione ai sensi del regolamento CE 2081/92 relativo all'indicazione geografica protetta (IGP).
8. Esistono, pertanto, le premesse per attuare una strategia di sviluppo incentrata sulla qualità del prodotto, legata sia alle caratteristiche dei processi produttivi sia al territorio di origine.
9. La strategia di intervento è articolata su azioni tra loro complementari e sinergiche che comprendono la razionalizzazione agronomica delle produzioni agricole, l'introduzione e

lo sviluppo di sistemi di produzione a minore impatto sull'ambiente, la valorizzazione e la promozione dei prodotti, la riqualificazione ambientale e paesaggistica, la realizzazione di un sistema di percorsi, il recupero dei beni storico architettonici.

#### **Art. 17: INTERVENTI PER LA RAZIONALIZZAZIONE AGRONOMICA DELLE PRODUZIONI AGRICOLE**

1. Gli interventi di razionalizzazione agronomica, propedeutici al miglioramento dei processi produttivi e alla valorizzazione delle produzioni, possono essere così sintetizzati:
  - il reimpianto di un albicoccheto, che teoricamente va ad interessare 1/25 della superficie occupata da questa specie; ciò in quanto oltre i 25 anni dall'impianto quantità e qualità della produzione iniziano a decrescere: Le *cultivar* da utilizzare nel reimpianto sono quelle tipiche dell'areale napoletano, indicate anche nella I.G.P. Albicocca Vesuviana: in ordine di precocità (dal 10/6 all'8/7); Cecona, Monaco, Cafona, Pazza, S. Castrese, Vitillo, Portici, Prete, Boccuccia liscia, Pellicchiella, Baracca, tali da garantire una sufficiente copertura di tutto il periodo di commercializzazione dell'albicocca;
  - l'installazione di un sistema di irrigazione localizzato. Tale intervento appare auspicabile su tutta la superficie frutticola poiché contribuisce a ridurre fortemente i consumi idrici dell'area (con gli sprechi determinati dall'attuale sistema per scorrimento o infiltrazione laterale da solchi), a razionalizzare e contrarre l'utilizzazione di concimi di sintesi (sommministrati per fertirrigazione al piede della pianta, cioè là dove servono) e ad evitare stress idrici dovuti all'alternanza asciutto-bagnato, con conseguenti benefici effetti sulla quantità e soprattutto sulla qualità della produzione.

#### **Art. 18: SVILUPPO ED INTRODUZIONE DI SISTEMI DI COLTIVAZIONE INTEGRATA E BIOLOGICA**

1. Per quanto riguarda il miglioramento dei processi produttivi è prevista l'introduzione di metodi di produzione integrata che, in una fase successiva, potrebbero comportare la conversione al biologico.
2. Al riguardo, l'Unione Europea ha messo a punto linee di intervento complementari alle misure di sostegno diretto dei redditi agricoli, rappresentate dalle cosiddette misure di accompagnamento della riforma della Pac (Politica agricola comune), volte a incentivare politiche agricole di carattere agroambientale: ciò risponde anche all'interesse dell'opinione pubblica per la problematica dell'ambiente che si traduce in una crescente domanda di metodi di produzione agricola ecocompatibili. In questo contesto le pratiche agricole necessarie alla salvaguardia dell'ambiente e alla conservazione dello spazio naturale costituiscono un elemento centrale; secondo quanto previsto dalla normativa comunitaria, gli agricoltori devono rispettare un livello minimo di prassi ambientale (le cosiddette buone pratiche agricole) come parte integrante dei regimi di sostegno, mentre sono previsti incentivi, per mezzo dei programmi agroambientali, per chi adotta pratiche che vanno oltre il livello di base, dall'agricoltura integrata fino all'agricoltura biologica.
3. L'agricoltura "sostenibile" offre una combinazione di benefici sul piano ambientale sociale ed economico: tra i vantaggi non specificatamente ambientali si possono

indicare la creazione di occupazione, determinata da una maggiore richiesta di manodopera e la maggiore remunerazione dei prodotti dell'agricoltura biologica/integrata che compensa largamente i maggiori costi di produzione.

4. Con riferimento ai metodi di produzione integrata, l'amministrazione regionale ha messo a punto il *Piano regionale di consulenza alla fertirrigazione* e il *Piano regionale di lotta fitopatologica integrata* che costituiscono i disciplinari di produzione ai quali le aziende agricole devono attenersi per poter accedere agli incentivi finanziari e tutelare il prodotto con il relativo marchio di qualità.
5. Per i metodi di produzione biologica il quadro normativo di riferimento è costituito dal regolamento (CEE) n. 2092/91; ai sensi degli artt. 8 e 9 di tale regolamento, per poter produrre, preparare o commercializzare con marchio prodotti agricoli biologici, è necessario l'inserimento nel Sistema di Controllo Nazionale (S.C.N.): il S.C.N., istituito con D.Lgs. 220/95, prevede la partecipazione di tre soggetti con funzioni differenziate:
  - a) Organismi di Controllo e Certificazione (O.d.C.), responsabili esclusivi della certificazione dei processi produttivi adottati e dei prodotti ottenuti dagli operatori dell'agricoltura biologica, del rilascio di certificazione di conformità e di etichette con il marchio dell'O.d.C.;
  - b) Regioni con funzioni di natura ispettiva e di controllo e di redazione dell'Elenco Regionale degli operatori dell'agricoltura biologica;
  - c) Ministero delle Politiche Agricole e Forestali preposto al controllo ed al coordinamento delle attività amministrative e tecnico-scientifiche inerenti l'applicazione della regolamentazione comunitaria in materia.
6. La Regione Campania ha istituito l'Elenco Regionale degli operatori dell'Agricoltura Biologica (ERAB), nel quale devono essere inseriti tutti gli operatori che vogliano produrre, preparare o commercializzare con l'indicazione sull'etichetta del metodo biologico.
7. Le aziende agricole di produzione che intendono adottare il metodo di produzione biologico sono soggette ad un periodo di "conversione" di almeno tre anni per gli ordinamenti arborei (olivo, vite, fruttiferi in genere).
8. In considerazione dei costi aggiuntivi, il regolamento (CEE) 2078/92 ha istituito un regime di sostegno per gli agricoltori che, su base volontaria e contrattuale, forniscono servizi ambientali finalizzati a proteggere l'ambiente e conservare il paesaggio rurale, calcolato in base alle spese sostenute e al mancato guadagno.
9. Nel PSR (Piano di Sviluppo Rurale) per il periodo 2000-2006 della regione Campania sono state previste misure agroambientali che hanno raggruppato le azioni a sostegno dei metodi di produzione compatibili con la tutela dell'ambiente e la conservazione dello spazio naturale.
10. In particolare l'azione "agricoltura integrata" ha previsto per le *drupacee* (peschi ed albicocchi) incentivi compresi tra 464 e 719 Euro/ha sulla base di impegni relativi alla riduzione dell'uso di prodotti chimici e all'adozione di metodi di lotta integrata.
11. E' inoltre stato previsto un ulteriore incentivo di 90 Euro/ha, limitatamente al primo anno, per le aziende che abbiano introdotto per la prima volta metodi di agricoltura integrata: analogamente, l'azione "agricoltura biologica" ha previsto per le *drupacee* incentivi compresi tra 649 e 900 Euro/ha connessi all'uso di tecniche colturali che eliminano l'impiego di sostanze chimiche mediante l'introduzione o il mantenimento di metodi di produzione biologica di cui al regolamento (CEE) 2092/91.
12. L'intervento proposto ha riguardato inizialmente 40 ha di albicocchetti (i migliori) per arrivare progressivamente in fasi successive (se attuate) fino a 80-100 ha in sei anni (150 ha in un'ipotesi di lungo periodo).

- 13.** L'intervento ha compreso anche la costituzione di un marchio di un prodotto controllato e certificato (produzioni integrate); ciò consente di aumentare la PLV da 18 milioni/anno/ha a 35 milioni/anno/ha.
- 14.** In una fase successiva sarà possibile ipotizzare anche l'avvio di produzioni biologiche (sempre relative all'albicocca): in questo caso va rilevato un ulteriore aumento dei costi di produzione (+25%) a fronte di un aumento della PLV molto più consistente (+50%).

#### **Art. 19: STRUMENTI PER LA PROMOZIONE E LA COMMERCIALIZZAZIONE DEI PRODOTTI TIPICI**

- 1.** Per quanto riguarda la valorizzazione dei prodotti, è prevista l'adozione di un marchio di qualità, connesso all'adozione di metodi di produzione integrata.
- 2.** Nella fase di avvio, si ipotizza che questo strumento sia limitato al prodotto albicocca, come prodotto di punta che potrebbe fare da apripista all'inserimento e quindi alla valorizzazione di altri prodotti tipici.
- 3.** La procedura schematica da seguire dovrebbe essere a grandi linee la seguente:
  - ricerca preliminare per la caratterizzazione tecnico-agronomica e storica del prodotto;
  - definizione del disciplinare di produzione;
  - omologazione del disciplinare da parte dell'autorità pubblica competente;
  - creazione del logo;
  - costituzione del soggetto gestore del marchio (consorzio, associazione ecc.) e definizione di statuto e regolamento;
  - scelta dell'organismo di certificazione e elaborazione del regolamento tecnico di certificazione;
  - richiesta di attivazione del marchio all'autorità pubblica, basata su regolamento tecnico, statuto del soggetto gestore e credenziali dell'organismo di certificazione;
  - approvazione da parte dell'autorità pubblica
- 4.** A questo punto il marchio è operativo e può essere utilizzato dalle aziende che operano in conformità al regolamento tecnico.; l'organismo di certificazione vigila sul rispetto del regolamento, concede, sospende o ritira l'uso del marchio; l'autorità pubblica vigila sull'efficacia del marchio e sulla correttezza del sistema.
- 5.** Oltre che sulla qualità delle produzioni, è possibile puntare anche sulla tipicità caratterizzata dal legame tra prodotto e territorio.
- 6.** Sempre nella direzione di misure di incentivazione diverse da quelle tradizionali del sostegno dei prezzi, si inserisce la normativa europea relativa alle denominazioni di origine, realizzata con l'obiettivo di creare un'area di competizione in grado di differenziarsi dalle produzioni di massa sottoposte alla concorrenza sul prezzo.
- 7.** Il regolamento (CEE) 2081/92 intende favorire lo sviluppo delle popolazioni rurali, stimolando specifiche produzioni in zone determinate e geograficamente delimitate, allo scopo di favorire le zone agricole nelle quali si esercitano le attività tradizionali volte a produrre i prodotti di qualità.
- 8.** La denominazione di origine protetta è riservata al prodotto agroalimentare la cui produzione avviene in una zona geografica determinata e secondo i criteri stabiliti in un disciplinare approvato e depositato in sede comunitaria; può avvalersi del marchio, il prodotto che possiede i requisiti fissati nel disciplinare e la cui rispondenza al disciplinare stesso sia accertata da un organismo terzo legalmente autorizzato; il produttore del prodotto in possesso dei requisiti richiesti dal disciplinare e accertati

dall'organismo preposto, può avvalersi della denominazione di origine nella commercializzazione del prodotto e usare anche il logo comunitario introdotto dal regolamento (CE) 1726/98.

9. A seguito della registrazione IGP "Albicocca vesuviana" i produttori, nel rispetto delle procedure sopra indicate, potranno anche avvalersi del relativo marchio.

## **Art. 20: TUTELA E RIPRISTINO DEGLI ELEMENTI DI NATURALITÀ**

1. Obiettivo dell'intervento è il ripristino e la conservazione degli elementi vegetali minori, presenti nelle aree agricole, e la riqualificazione dei bordi/limiti tra l'agricolo e l'urbano.
2. Lungo i confini delle aree agricole con la rete stradale interpodereale, oppure con le aree limitrofe non interessate da un'agricoltura direttamente produttiva, si prevede la messa in opera di siepi vegetali con essenze della flora locale o naturalizzata.
3. Prioritariamente si interverrà lungo gli assi stradali in ambito extraurbano e nelle aree agricole di pregio.
4. Si prevede la realizzazione di 200 ml di siepi per ogni ettaro di area agricola.
5. Considerando complessivamente circa 409 ettari di territorio agricolo si è stimata la realizzazione di circa 81 Km di siepi vegetali.
6. Le specie utilizzabili sono linea di massima:
  - il viburno (*Viburnum tinus*);
  - il corbezzolo (*Arbutus unedo*);
  - il lauro (*Laurus nobilis*);
  - il lauroceraso (*Prunus laurocerasus*);
  - il *Cestrum parqui* (specie naturalizzata nell'area) nelle aree più umide;
  - l'olivastro (*Phillyrea angustifolia*), *Pyracantha* spp. o altre rosacee, *Cistus* spp., il terebinto (*Pistacia terebintum*), la ginestra (*Spartium junceum*) negli ambiti più aridi.

## **Art. 21: IL SISTEMA DEI PERCORSI PER LA FRUIBILITÀ DEL PARCO AGRICOLO**

1. Una componente fondamentale della struttura di un parco agricolo è certamente il sistema dei percorsi.
2. Attraverso l'analisi della struttura viaria interpodereale all'interno dei fondi agricoli e delle connessioni con gli assi viari pubblici esistenti nel territorio, si è individuato un sistema di percorsi per l'accessibilità e la fruibilità del Parco, a partire dai tracciati storici ancora presenti.
3. Date le caratteristiche del parco agricolo, la fruibilità dovrà essere necessariamente controllata e normata da specifico regolamento.
4. Si potranno infatti prevedere percorsi accessibili al pubblico con limitazioni in ordine, ad esempio, alla stagione di raccolta del prodotto e stabilire diverse modalità in funzione delle caratteristiche delle aree.
5. Gli interventi previsti riguardano in particolare:
  - 5.1 Riqualificazione dei tracciati rurali**
    1. Obiettivo primario dell'azione è la riqualificazione dei collegamenti all'interno dei fondi agricoli in modo da offrire un sistema di percorsi per la fruibilità del parco agricolo.
    2. L'intervento si dovrà incentrare sulla sistemazione dei fondi stradali dell'attuale rete viaria rurale, compatibilmente con le esigenze legate alla salvaguardia

ambientale e paesaggistica, e all'individuazione di possibili soluzioni che permettano un miglioramento dell'attuale sistema di collegamento all'interno dell'area del parco ed in rapporto con gli assi viari principali.

3. Complessivamente si sono individuati circa 15 Km di percorsi in ambito agricolo.
4. Si ritiene che i tratti della maglia viaria rurale che necessitano di interventi di sistemazione possono riguardare circa il 60% pari a circa 9 Km strade rurali.
5. In via prioritaria si prevede di intervenire nelle strade interpoderali principali ed in particolare in quelle collegate alla presenza di manufatti di interesse storico architettonico.

## **5.2 Realizzazione di percorsi ciclopedonali**

1. Nell'ambito del sistema di percorsi per la fruizione del territorio agricolo si prevede la realizzazione di percorsi ciclopedonali alberati collegati con la maglia dei tracciati rurali esistenti.
2. Tali percorsi sono stanti individuati lungo l'Alveo Spirito Santo, a sud del centro urbano, e lungo l'antico acquedotto del Carmignano, a confine con il territorio dei comuni di Casalnuovo ed Acerra.
3. L'intervento dovrà prevedere la realizzazione di percorsi ciclopedonali, di larghezza media di ml 2.5, di alcune aree di sosta e l'impianto di specie arboree, con funzione ombreggiate, ed arbustive.
4. Complessivamente i percorsi si sviluppano per circa 2.9 Km.

## **Art. 22: IL VERDE IN AMBITO URBANO**

### **22.1 Il verde pubblico**

1. Le aree a verde pubblico di Pomigliano comprendono:
  - il parco pubblico "Papa Giovanni Paolo II" sull'ex Vasca del Carmine;
  - i "Giardini d'Infanzia";
  - alcuni giardinetti pubblici localizzati in corrispondenza delle principali piazze cittadine;
  - verde di servizio delle attrezzature pubbliche;
  - alberature stradali.
2. L'impianto vegetazionale del parco comunale non presenta aspetti rilevanti cui sia possibile far riferimento a fini di una progettazione a scala cittadina, vista la prevalenza di specie non particolarmente coerenti né con le potenzialità ecologiche, né con aspetti tradizionali o tipici del territorio pomiglianese.
3. L'impianto vegetazionale degli spazi verdi di piccole dimensioni che caratterizzano le principali piazze urbane è basato in prevalenza sull'utilizzo di *Pinus pinea*, *Pinus halepensis*, *Cupressus arizonica*, *Eucaliptus globulus*, *Cedrus atlantica*.
4. Per quanto concerne le alberature stradali, le principali direttrici cittadine sono così caratterizzabili:
  - Viale Alfa Romeo (alberature a *Pinus pinea*);
  - Via Giuseppe Campanale (alberature a *Pinus halepensis*);
  - Via Manzoni (alberature a *Cupressus arizonica*);
  - Via Terracciano (alberature a *Ligustrum japonicum*);
  - Via Locatelli (alberature a *Citrus aurantium*);
  - tratti residui di alberature di vecchio impianto in Via Roma con esemplari notevoli di *Platanus orientalis* ed in Viale Alfa Romeo (*Quercus ilex*).

### **22.2 Il verde privato**

- 1.** I giardini delle ville padronali di Pomigliano sono caratterizzati tipicamente dalla presenza alberi da frutto tipici dell'orto arborato vesuviano (agrumi, noce, nespolo, ciliegio, albicocco).
- 2.** Sono anche presenti talvolta esemplari di specie esotiche (*Araucaria bidwilli*, *Phoenix canariensis*, *Phoenix dactilifera*, *Chamerops humilis*, *Trachicarpus excelsa*).
- 3.** Gli orti domestici sono invece caratterizzati da una situazione estremamente eterogenea, con una variegata gamma di essenze frutticole, orticole e da fiore che rispondono alle esigenze di una coltura amatoriale o rivolta al piccolo autoconsumo.



## ALLEGATO "D"

### DEFINIZIONI, PRESCRIZIONI, INDICI E PARAMETRI EDILIZI.

#### Art. 1: DEFINIZIONE DI ORGANISMO EDILIZIO

1. Ai fini del presente regolamento si intende:

- **organismo edilizio** un'unità immobiliare ovvero un insieme di unità immobiliari con specifica destinazione d'uso, progettato unitariamente con caratteristiche di continuità fisica e di autonomia funzionale, con spazi, infrastrutture e/o attrezzature di propria pertinenza.

**1.1** Gli organismi edilizi sono costituiti da:

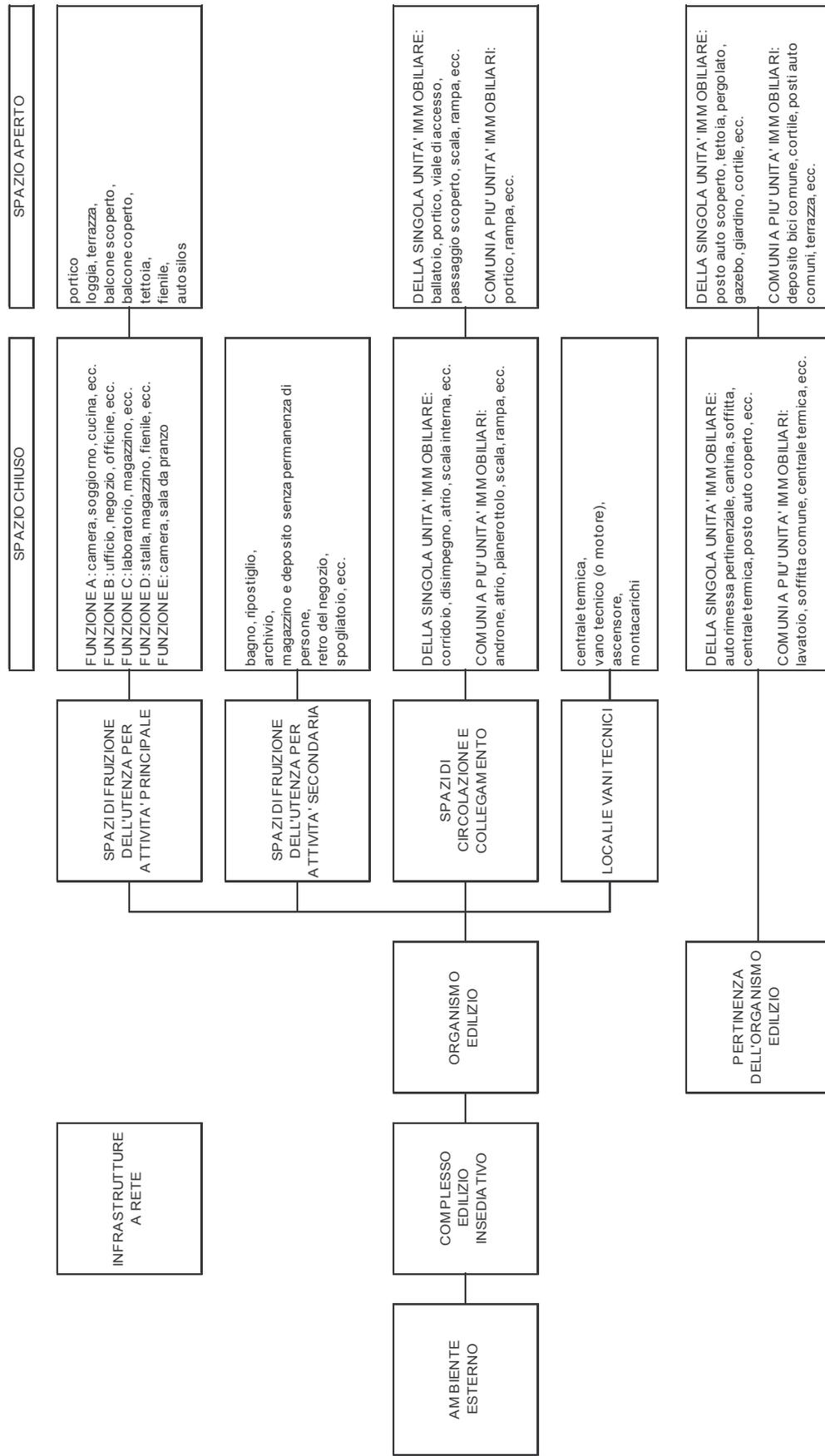
- spazi di fruizione dell'utenza per attività principale;
- spazi di fruizione dell'utenza per attività secondaria;
- spazi per la circolazione e collegamento (che possono appartenere alla singola unità immobiliare o essere comuni a più unità immobiliari);
- locali e vani tecnici;

**1.2** L'organismo edilizio può avere delle pertinenze, associate alla singola unità immobiliare ovvero comuni a più unità immobiliari.

**1.3** Esclusi i locali e vani tecnici, gli spazi e le pertinenze possono essere chiusi o aperti.

**1.4** La scomposizione del sistema ambientale (formato da organismi edilizi, pertinenze ed infrastrutture a rete) è riportata nella fig. 1, con opportune esemplificazioni.

Fig. 1 — SCOMPOSIZIONE DEL SISTEMA AMBIENTALE



## **Art. 2: DEFINIZIONI E PRESCRIZIONI, INDICI E PARAMETRI EDILIZI**

**1.** Ai fini dell'applicazione delle norme e procedure urbanistiche, si assumono le seguenti definizioni, prescrizioni, indici e parametri edilizi (che integrano quelle individuate dalla Normativa Tecnica di Attuazione del Piano Regolatore Generale vigente):

### **2.1) Processo di intervento**

**1.** Per processo di intervento si intende ogni successione di operazioni tra loro correlate temporalmente e organizzativamente, finalizzate alla realizzazione o alla modificazione fisica o funzionale degli immobili ad opera sia di operatori privati che pubblici.

### **2.2) Superficie territoriale (ST)**

**1.** Per superficie territoriale si intende la superficie dei comparti individuati dallo strumento urbanistico generale. A detta superficie vanno applicati gli indici territoriali (IT e UT).

**2.** La Superficie Territoriale comprende oltre alle superfici per le urbanizzazione primaria (S1) e secondaria (S2), anche le aree destinate all'edificazione, superficie fondiaria (SF).

### **2.3) Superficie fondiaria (SF)**

**1.** La superficie fondiaria è la superficie suscettibile di edificazione diretta, risultante dalla superficie territoriale una volta che ne siano dedotte le aree per l'urbanizzazione primaria ed eventualmente quelle per l'urbanizzazione secondaria. A detta superficie vanno applicati gli indici fondiari (IF e UF).

### **2.4) Superficie per le opere di urbanizzazione primaria (S1)**

**1.** La superficie per le opere di urbanizzazione primaria è quella necessaria alla realizzazione di tali opere; tale superficie viene determinata caso per caso, in relazione alle necessità, salvo i minimi prescritti dal P.R.G. per quanto riguarda i parcheggi, in sede di intervento urbanistico preventivo (Comparto Edificatorio) o in sede di intervento edilizio diretto.

**2.** Dopo la realizzazione ed il collaudo, le opere di urbanizzazione primaria e le relative aree, vanno cedute al Comune secondo le modalità fissate nella convenzione o nel permesso di costruire.

**3.** Sono opere di urbanizzazione primaria:

- a) le strade e gli spazi di sosta e di parcheggio;
- b) le fognature e gli impianti di depurazione;
- c) il sistema di distribuzione dell'acqua;
- d) il sistema di distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice, gas, telefono;
- e) la pubblica illuminazione;
- f) il verde attrezzato;
- g) gli allacciamenti ai pubblici servizi non aventi carattere generale, ma al servizio diretto dell'insediamento.

### **2.5) Superficie per le opere di urbanizzazione secondaria (S2)**

**1.** La quantità di superficie per le opere di urbanizzazione secondaria da cedere al Comune in sede di intervento urbanistico preventivo (Comparto Edificatori), è determinata dalle norme di attuazione del P.R.G., per ciascuna zona omogenea, in rapporto al volume e/o alla superficie utile realizzabile all'interno dell'intervento stesso.

**2.** La superficie S2 va ceduta al Comune secondo le modalità fissate nella convenzione allegata all'intervento urbanistico preventivo.

**3.** Sono opere di urbanizzazione secondaria:

- a) gli asili nido e le scuole materne;
- b) le scuole dell'obbligo;
- c) i mercati di quartiere;
- d) le delegazioni comunali;

- e) le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi;
- f) i centri civici e sociali, le attrezzature culturali e sanitarie;
- g) gli spazi pubblici a parco e per lo sport;
- h) i parcheggi pubblici.

4. Nelle more della realizzazione da parte del Comune delle opere di urbanizzazione secondarie (S2) è consentito, temporaneamente, installare strutture mobili finalizzate alla pubblicizzazione, alla sosta e alla esposizione di beni e servizi. Tali strutture possono essere realizzate qualora le opere di urbanizzazione secondarie non rientrano nel programma triennale dei lavori pubblici e previa convenzione con il Comune nella quale l'istante si obbliga a non avere nulla a pretendere a titolo di maggiore indennità di esproprio e a rinunciare a qualsivoglia azione giudiziaria nei confronti dell'Ente comunale.

### **2.6) Superficie minima di intervento (SM)**

1. La superficie minima di intervento è l'area minima della quale si deve disporre per poter eseguire un intervento urbanistico preventivo (Comparti Edificatori) od intervento edilizio diretto (in quest'ultimo caso si può anche denominare lotto minimo di intervento).

### **2.7) Superficie permeabile (SP)**

1. È definita superficie permeabile ogni superficie, sgombra da costruzioni sopra o sotto il suolo, in grado di garantire l'assorbimento delle acque meteoriche.
2. Nelle aree di pertinenza delle costruzioni la superficie permeabile, nella misura minima prevista dalle norme vigenti in materia di prevenzione del rischio idraulico, è costituita dalla percentuale di terreno priva di pavimentazioni, attrezzata o mantenuta a prato e piantumata con arbusti e/o piante di alto fusto; ne fanno parte anche i vialetti, di larghezza massima 1,20 m., pedonali ma non carrabili purché inghiaaiati o realizzati con materiali permeabili poggiati su sottofondo non cementizio.
3. Nelle sole aree di pertinenza delle costruzioni con destinazione artigianale ed industriale, ferme restando le quantità di verde a prato e/o piantumato previste dalle Norme Tecniche di Attuazione del PRG, la percentuale minima di superficie permeabile può essere raggiunta con il concorso di pavimentazioni speciali, poggiate su sottofondo non cementizio, che garantiscano il passaggio e l'assorbimento da parte del terreno delle acque meteoriche.

### **2.8) Rapporto massimo di copertura (IC)**

1. Il rapporto di copertura è il rapporto tra la superficie coperta (SCOP) e la superficie fondiaria (SF).
2. Il rapporto di copertura è fissato dalle norme di attuazione del P.R.G. o del piano urbanistico attuativo.

### **2.9) Indice di fabbricabilità territoriale (IT)**

1. L'IT rappresenta il volume massimo costruibile per ogni unità di superficie territoriale, inteso quale rapporto tra il volume (V) e la superficie territoriale (ST).
2. L'IT si usa in caso di interventi urbanistici attuativi del P.R.G. per calcolare il volume massimo costruibile su di una determinata superficie territoriale.

### **2.10) Indice di fabbricabilità fondiaria (IF)**

1. L'IF rappresenta il rapporto tra il volume massimo costruibile (V) e la superficie fondiaria (SF).
2. L'IF si usa in caso di intervento urbanistico e/o edilizio diretto per calcolare il volume massimo costruibile su di una determinata superficie fondiaria.
3. Per le zone da attuarsi attraverso un piano urbanistico preventivo (Comparti Edificatori), invece, l'indice di fabbricabilità fondiaria viene stabilito dallo stesso piano urbanistico

generale; la somma dei volumi ottenibili applicando l'IF alla superficie fondiaria di ciascun lotto, non deve però risultare superiore al volume calcolato applicando l'IT fissato dal P.R.G., alla superficie territoriale interessata dall'intervento urbanistico.

### **2.11) Indice di utilizzazione territoriale (UT)**

1. L'UT rappresenta il rapporto tra la superficie utile lorda dei fabbricati (SUL) e la superficie territoriale (ST).
2. L'UT si usa in caso di intervento urbanistico attuativo preventivo (Comparti Edificatori) per calcolare la superficie utile lorda realizzabile su di una determinata superficie territoriale.

### **2.12) Indice di utilizzazione fondiaria (UF)**

1. L'UF, rappresenta il rapporto tra la superficie utile lorda (SUL) e la relativa superficie fondiaria (SF).
2. Per le zone in cui è ammesso l'intervento edilizio diretto, l'UF permette di calcolare la superficie utile lorda realizzabile sul lotto di intervento ed è predeterminato dalle norme di PRG.
3. Per le ZTO C (C1, C2) in cui il PRG impone invece l'attuazione attraverso un piano urbanistico preventivo (Comparti Edificatori), l'indice di utilizzazione fondiaria è stabilito dallo stesso piano urbanistico generale.
4. Per le ZTO D in cui il PRG si attua mediante intervento diretto, l'indice di utilizzazione fondiaria è 0,40 mq./mq.;
5. Per le ZTO E ed in particolare per le sottozone E1 ed E2.1 in cui il PRG si attua mediante intervento diretto, l'indice di utilizzazione fondiaria è 0,25 mq./mq..

### **2.13) Lotto d'intervento**

1. Si definisce lotto d'intervento l'insieme delle aree a destinazione urbanistica omogenea contigue o comunque collegate da parti comuni o viabilità privata posseduta da un unico avente titolo; il conteggio dei parametri urbanistici fondiari viene effettuato sull'intero lotto.
2. Il lotto di intervento può essere costituito anche da più proprietà confinanti aventi medesima destinazione omogenea. In questo caso il titolo abilitativo sarà subordinato alla stipula tra proprietari interessati di una specifica convenzione da trascrivere nei registri immobiliari.
3. I lotti ricavati da frazionamenti della proprietà successivi all'adozione del P.R.G., rimarranno privi della capacità edificatoria se già utilizzata nell'ambito di interventi realizzati dopo tale data di adozione.
4. Fermo restando che la capacità complessiva del lotto originario non dovrà mai essere superata, la capacità edificatoria residua è riconosciuta solo ai lotti su cui non siano stati sfruttati totalmente gli indici urbanistici di intervento originari, fino alla saturazione degli indici stessi.

### **2.14) Superficie Utile Lorda (SUL)**

1. È la somma delle superfici lorde di ciascun piano dell'edificio, comprese entro il perimetro esterno delle murature, includendo "bow window", la proiezione orizzontale delle scale anche esterne ed aperte e ballatoi di accesso, vani ascensori, cavedi per impianti tecnici, nonché il sottotetto qualora abitabile o utilizzabile.
2. Contribuiscono al calcolo della superficie utile lorda, con una quota pari al 50% della loro entità, i porticati di uso condominiale ed il piano seminterrato.
3. Non contribuiscono al calcolo della superficie utile lorda:
  - i piani completamente interrati;
  - i porticati pubblici o di uso pubblico;

- i volumi tecnici emergenti dalla copertura piana o dalle falde del tetto, destinati ad extracorsa degli ascensori, locali strettamente necessari per impianti, serbatoi, vasi di espansione o canne fumarie;
  - i vani o loro porzioni, compresi sottotetti e soffitte non abitabili, di altezza massima inferiore a ml. 1,80;
  - i vani destinati esclusivamente ad accogliere impianti tecnologici quali la centrale termica, elettrica, di condizionamento, antincendio se richiesti da normative o autorità competenti;
  - i vani ascensore, montacarichi e relativi vani tecnici;
  - balconi aperti su almeno due lati;
  - le pensiline a sbalzo, con aggetto non superiore a ml. 1,50;
  - i cornicioni e gli elementi decorativi in genere;
  - le scale di accesso alla copertura dell'edificio;
  - le scale di sicurezza esterne di qualunque altezza ed aggetto quando imposte da norme di sicurezza o di prevenzione incendi.
4. Nella Superficie Utile Lorda andranno inoltre calcolati anche i sottotetti e le soffitte abitabili o, comunque, per la porzione avente altezza superiore a ml. 1,80.
  5. Ai fini dell'applicazione di questo parametro, la dimensione dell'aggetto della pensilina è determinato senza considerare nella misura l'eventuale gronda aggettante.
  6. Ai fini dell'applicazione di questo parametro, le partizioni esterne e di interpiano aventi spessore superiore a cm. 30, sono comunque computate con spessore convenzionale di cm. 30.
  7. In relazione agli edifici esistenti le sole opere di coibentazione termica delle pareti esterne, qualora comportino un ispessimento delle murature non superiore ai cm. 15, non determinano aumento di superficie utile lorda.

### **2.15) Perimetri dei comparti urbanistici di intervento**

1. I perimetri dei comparti urbanistici di intervento sono graficamente individuati dal PRG con carattere prescrittivo.
2. In sede di elaborazione del progetto di dettaglio relativo al Comparto di intervento, qualora le indicazioni grafiche del PRG riguardanti il perimetro e le eventuali suddivisioni interne del comparto di intervento in sub-comparto, cadano in prossimità, ma non coincidano perfettamente con elementi di suddivisione reale del territorio rilevabili sul posto o su mappe in scala maggiore (quali ad esempio i confini catastali e di proprietà, le recinzioni, i fossati, i manufatti esistenti, i limiti di rispetto obbligatori, ecc.), dette linee grafiche di perimetrazione e di suddivisione devono essere portate a coincidere con i corrispondenti elementi di suddivisione reale del territorio senza che ciò comporti la modifica degli altri elementi prescrittivi indicati nella scheda norma contenuta nel piano regolatore generale.

### **2.16) Superficie Utile Abitabile (SUA) - Per le funzioni abitativa permanente e temporanea, per le funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, commerciali al dettaglio, artigianali di servizio, esercizi pubblici, attività produttive di tipo manifatturiero artigianale a carattere laboratoriale, per le funzioni di servizio (culturali, ricreative, sanitarie, ecc.), studi professionali.**

1. La superficie utile abitabile, è la superficie di pavimento degli alloggi (compresi gli accessori interni), misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, eventuali scale interne, logge e balconi, e delle scale interne la cui superficie in proiezione va calcolata una sola volta ed inserita nelle superfici non residenziali (SNR).

2. E' superficie utile abitabile anche la parte di sottotetto avente i requisiti minimi di altezza, illuminazione, aerazione, ecc., richiesti per gli spazi principali e/o secondari, quando tali spazi sono accessibili da scala fissa (anche a chiocciola).

**2.17) Superficie non residenziale (SNR)** - *Per le funzioni abitativa permanente e temporanea, per le funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, commerciali al dettaglio, artigianali di servizio, esercizi pubblici, attività produttive di tipo manifatturiero artigianale a carattere laboratoriale, per le funzioni di servizio (culturali, ricreative, sanitarie, ecc.), studi professionali.*

1. La superficie non residenziale è la somma della superficie delle parti degli edifici residenziali destinate a servizi e ad accessori, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani porte e finestre.

2. Sono servizi accessori:

- cantine, soffitte, locali motore ed ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed eventuali altri locali, allo stretto servizio delle residenze;
- autorimesse singole o collettive;
- androni di ingresso e porticati liberi;
- logge e balconi;
- scale interne la cui superficie in proiezione va calcolata una sola volta.

3. E' superficie non residenziale la parte di sottotetto avente altezza minima inferiore a ml. 1,80 priva dei requisiti minimi (altezza, illuminazione, aerazione, ecc.) richiesti per gli spazi principali e/o secondari, quando tali spazi sono accessibili da scala fissa (anche a chiocciola).

4. Sono pertanto esclusi dal computo della SNR i locali sottotetto o loro porzioni aventi altezza minima inferiore a ml. 1,80.

**2.18) Superficie utile (SU)** - *Per le funzioni commerciali all'ingrosso, funzioni produttive di tipo manifatturiero non laboratoriali, insediamenti di tipo agroindustriale, allevamenti zootecnici di tipo intensivo, per le funzioni agricole svolte da non aventi titolo e per le funzioni alberghiere.*

1. È costituita dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani fuori terra ed entro terra, compresi i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici a condizione che gli stessi siano funzionali all'esercizio dell'impresa.

2. Dal calcolo della Superficie utile (SU) sono esclusi gli impianti igienici, la centrale termica, elettrica, di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni del lavoro e dell'ambiente.

**2.19) Superficie Accessoria Lorda (SAL)** - *Per le funzioni abitativa permanente e temporanea, per le funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, commerciali al dettaglio, artigianali di servizio, esercizi pubblici, attività produttive di tipo manifatturiero artigianale a carattere laboratoriale, per le funzioni di servizio (culturali, ricreative, sanitarie, ecc.), studi professionali.*

1. E' la quota parte (in percentuale) della Superficie Utile Lorda (SUL) da utilizzare per i locali di servizio alle attività fondamentali che si svolgono nell'edificio, e precisamente: garages, cantine, depositi, verande, logge, locali tecnici, scale, androni, portici e porticati, soffitte non abitabili.

2. La SAL massima prescritta per ciascuna delle attività (usi) è da valutarsi in detrazione fissa dalla quantità di SUL prevista, nel senso che la SUL effettiva per i vani abitabili o utilizzabili è quella rimanente dalla sottrazione della SAL dalla SUL prevista.

**2.20) Superficie Accessoria (SA)** - *Per le funzioni commerciali all'ingrosso, funzioni produttive di tipo manifatturiero non laboratoriali, insediamenti di tipo*

*agroindustriale, allevamenti zootecnici di tipo intensivo, per le funzioni agricole svolte da non aventi titolo e per le funzioni alberghiere.*

1. Si intende la superficie lorda destinata a servizio dell'attività quali tettoie, porticati, scale, vani ascensore e montacarichi, centrale termica, elettrica, di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni di lavoro e dell'ambiente.

### **2.21) Superficie Complessiva (SC)**

1. Ai fini dell'art. 2 del D.M. 801/77, nell'edilizia residenziale, la superficie complessiva è la somma della superficie utile abitabile e del 60% della superficie non residenziale ( $SC = SUA + 60\% SNR$ ).

### **2.22) Superficie Totale (ST)**

1. La superficie totale è la somma della superficie utile netta e del 60% della superficie accessoria o accessoria lorda ( $ST = SN + 60\% SA$  o  $SAL$ ).

### **2.23) Superficie coperta (Sc)**

1. Per superficie coperta si intende quella individuata dalla proiezione in pianta di tutte le parti emergenti dal suolo e delimitate dal perimetro delle pareti esterne comprese le scale esterne a sbalzo ed aperte di aggetto superiore a ml. 1,50 e con dislivello superiore a ml. 1,20 rispetto al piano di riferimento, i balconi aperti di aggetto superiore a ml. 1,50, le pensiline con aggetto superiore a ml. 1,50, i cornicioni con aggetto superiore a ml. 1,50, le logge e i porticati di uso privato.
2. Sono esclusi dal calcolo della superficie coperta:
  - i balconi aperti su almeno due lati, di aggetto non superiore a ml. 1,50;
  - le pensiline a sbalzo, con aggetto non superiore a ml. 1,50;
  - i cornicioni con aggetto non superiore a ml. 1,50;
  - i porticati di uso pubblico;
  - le scale esterne a sbalzo ed aperte, con aggetto complessivo non superiore a ml. 1,50;
  - le scale di sicurezza esterne di qualunque altezza ed aggetto, quando imposte da norme di sicurezza o di prevenzione incendi.
3. Ai fini dell'applicazione di questo parametro si considera piano di riferimento:
  - la quota media del terreno naturale;
  - la quota media del terreno modificato con l'insediamento edificato;
  - la quota media del marciapiede esistente o di progetto.
4. Ai fini dell'applicazione di questo parametro, la dimensione dell'aggetto della cornice di copertura (cornicione) o della pensilina, è determinato senza considerare nella misura l'eventuale gronda aggettante.
5. In relazione agli edifici esistenti le sole opere di coibentazione termica delle pareti esterne, qualora comportino un ispessimento delle murature non superiore ai cm. 15, non determinano aumento di superficie coperta (Sc).

### **2.24) Superficie di vendita (SUV)**

1. Per superficie di vendita di un esercizio commerciale si intende la misura dell'area o delle aree destinate alla vendita, comprese quelle occupate da banchi, scaffalature, vetrine e quelle dei locali frequentabili dai clienti, adibiti all'esposizione delle merci e collegati direttamente all'esercizio di vendita.
2. Non costituisce superficie di vendita quella dei locali destinati a magazzini, depositi, lavorazioni, uffici, servizi igienici, impianti tecnici ed altri servizi per i quali non è previsto l'ingresso ai clienti, nonché gli spazi di "avancassa", purché non adibiti all'esposizione di merci.

3. La superficie di vendita degli esercizi commerciali che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti non immediatamente amovibili e a consegna differita (concessionarie auto, rivendite di legnami, materiali per l'edilizia e di mobili), è computata nella misura di 1/10 della superficie di vendita quando questa non sia superiore a 1.500 mq.; per superfici eccedenti le succitate dimensioni, la superficie di vendita è computata nella misura di 1/10 fino al predetto limite, e  $\frac{1}{4}$  la parte eccedente.
4. Ai fini e per gli effetti di quanto sopra disposto, è obbligatoria la sottoscrizione di un atto di impegno d'obbligo tra Comune e operatore commerciale, con cui l'operatore si impegna a non introdurre e/o vendere merci diverse da quelle sopra tassativamente indicate e a comunicare preventivamente al Comune qualsiasi variazione intenda apportare alle merceologie commercializzate.

### **2.25) Superficie Agricola Utilizzata (S.A.U.)**

1. Per Superficie Agricola Utilizzata si intende la superficie fondiaria depurata delle tare improduttive.
2. Per le norme relative alle zone agricole "E", si fa riferimento alla S.A.U. dell'Azienda Agricola, intendendo per superficie i terreni in proprietà sottoposti a gestione tecnico-economica unitaria.

### **2.26) Altezza utile dei locali (HU)**

1. E' data dall'altezza misurata da pavimento a soffitto.
2. Negli spazi aventi soffitti inclinati ad una pendenza o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media, risultante dalle altezze minima e massima della parte interessata.
3. Negli spazi con soffitti non orizzontali a più pendenze o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza virtuale data dal rapporto  $VU/SU$ , dove VU è il volume utile dello spazio interessato e Su la relativa superficie utile.
4. Non vanno computate nella superficie del locale o nel volume utile al calcolo, le parti di spazio aventi altezza minima inferiore a ml. 1,80.

### **2.27) Altezza di piano (HP)**

1. Si misura da pavimento a pavimento.
2. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura dal pavimento all'intradosso del soffitto o della copertura: in tale misura non si tiene conto delle travi e delle capriate a vista, purchè ad interasse maggiore di cm. 40.
3. Qualora la copertura o le partizioni orizzontali siano inclinate o curve si considera la media delle altezze.

### **2.28) Altezza dei fronti di un edificio (H)**

1. L'altezza di ciascuna delle fronti di un edificio è data per ogni fronte dalla differenza fra la linea di terra, ovvero la quota della linea di stacco dell'edificio nella sua configurazione finale (nel caso di terreno inclinato lungo il fronte si considera la quota media) e la più alta delle seguenti quote, con esclusione dei manufatti tecnologici:
  - intradosso del solaio sovrastante l'ultimo piano che determina Superficie Utile Lorda;
  - linea di gronda (per gli edifici con copertura inclinata fino a 45°);
  - linea di colmo (per gli edifici con copertura inclinata maggiore di 45°);
  - sommità del parapetto o della veletta, in muratura piena, avente l'altezza superiore a ml. 1,20.
2. Nel caso di copertura inclinata lungo il fronte si considera la quota media.

### **2.29) Altezza massima dell'edificio (HMAX)**

1. L'altezza di un edificio H coincide con l'altezza massima, corrispondente a quella del suo fronte più alto, misurata nei modi di cui al paragrafo precedente 2.26).

2. Nel caso di prospetti in cui siano presenti falde inclinate di tetti (a capanna, sfalsati o ad unico spiovente), per altezza massima si considera quella corrispondente all'intersezione delle pareti di prospetto con il piano corrispondente all'estradosso della falda di copertura purché il colmo non superi di ml. 1,80 l'altezza così misurata; in caso diverso l'altezza massima va misurata alla linea di colmo.
3. Per i corpi di fabbrica aventi dimensione minima in pianta, misurata in proiezione, maggiore di ml. 10,00, è possibile superare i ml. 1,80, purché la pendenza delle falde di copertura non oltrepassi il 35%.
4. Nel caso che le falde di copertura coincidano con le pareti inclinate dei prospetti, l'altezza massima va sempre misurata alla linea di colmo.
5. Nella determinazione dell'altezza delle fronti e dell'edificio sono esclusi i manufatti quali gli extracorsa degli ascensori, vani tecnici particolari, tralici per le linee elettriche, antenne, serbatoi idrici, camini, ciminiere e simili, pannelli solari, serbatoi di raccolta delle acque piovane ecc.
6. Per gli edifici a destinazione produttiva, compresi quelli agricoli, sono esclusi dal computo dell'altezza dell'edificio gli impianti e le attrezzature che per motivi tecnologici o per il loro funzionamento richiedono una particolare altezza o configurazione.
7. Per gli edifici residenziali in ZTO E, legittimamente assentiti, l'altezza massima è di ml. 7,50.

### **2.30) Quota zero (Q0)**

1. Nelle zone pianeggianti, ove il tessuto urbano sia già definito, con esclusione delle zone rurali, la quota "0" è riferita alla quota del marciapiede stradale del fronte del lotto o, in mancanza del marciapiede, alla quota del colmo strada.
2. Nel caso in cui il lotto sia dotato di più fronti a quote diverse la quota di riferimento sarà la media delle quote dei diversi fronti.
3. Qualora il terreno non sia pianeggiante, l'altezza è riferita alla media fra le quote minima e massima determinate in corrispondenza dei lati del perimetro del fabbricato; qualora parti dello stesso edificio abbiano il piano di spiccato a quote diverse, ai fini della cubatura si assumerà per ogni parte la corrispondente quota minima; nel caso di trasformazione soggetta a strumento urbanistico attuativo, la "quota zero" è determinata dallo strumento stesso tenendo conto dell'organizzazione complessiva e del contesto e in riferimento alla quota del marciapiede o della viabilità pubblica o di uso pubblico esistenti o di progetto circostanti; quando dette infrastrutture si trovino a una quota inferiore a quella del terreno interessato, la quota zero corrisponde alla quota del piano campagna di immediata pertinenza dell'intervento; soltanto quando sia necessario procedere preliminarmente ad interventi di rimodellazione del terreno superiori a 50 cm per compensare avvallamenti circoscritti o eliminare ristagni d'acqua, la quota zero è stabilita dal permesso di costruire, previa presentazione dei profili planoaltimetrici relativi allo stato di fatto e al progetto.

### **2.31) Definizioni di volumi**

**2.31.1 Volume utile (Vu):** definito come somma dei prodotti delle superfici utili per le relative altezze utili.

**2.31.2 Volume lordo (Vl):** è il volume complessivo, misurato all'esterno vuoto per piene di tutte le parti costruite fuori terra, dalla linea di distacco dell'edificio dal terreno circostante con riferimento alla configurazione finale, alla copertura compresa escluso i balconi aggettanti e le terrazze scoperte.

**2.31.2.1** Il volume degli edifici si computa come somma dei prodotti delle superfici lorde di tutti i piani fuori terra, compresi i sottotetti, per le relative altezze di piano.

- 2.31.2.2** Il volume delle pensiline con aggetto superiore a ml. 1,50, è dato dall'ingombro della superficie coperta moltiplicato per il dislivello fra la media delle quote dell'intradosso della pensilina ed il piano di riferimento.
- 2.31.2.3** Ai fini dell'applicazione di questo parametro la dimensione dell'aggetto della pensilina, è determinato senza considerare nella misura l'eventuale gronda aggettante.
- 2.31.2.4** Sempre ai fini dell'applicazione di questo parametro, le partizioni esterne e di interpiano aventi spessore superiore a cm. 30, sono comunque computate con spessore convenzionale di cm. 30.
- 2.31.2.5** In relazione agli edifici esistenti le sole opere di coibentazione termica delle pareti esterne, qualora comportino un ispessimento delle murature non superiore ai cm. 15, non determinano aumento di volume.
- 2.31.2.6** Per l'ultimo piano, l'altezza è quella compresa tra la quota di calpestio e l'intradosso del solaio piano o, per coperture a falde, l'altezza media dell'intradosso relativa alla superficie lorda computata.
- 2.31.2.7** Sono esclusi da tale somma, fino ad un volume complessivo non superiore ai 30% del volume teorico del lotto, i volumi relativi ai locali di servizio e le autorimesse, ubicati a piano terra o parzialmente interrati, purché di altezza utile interna inferiore a ml. 2,40 ed i locali destinati ai servizi tecnologici del fabbricato.
- 2.31.3 Volume urbanistico (Vur):** è il volume complessivo misurato all'esterno vuoto per pieno di tutte le parti costruite fuori terra, dalla linea di stacco dell'edificio dal terreno circostante con riferimento alla configurazione finale, alla quota dell'intradosso dell'ultimo solaio, esclusi i balconi aggettanti; sono ricomprese nel computo dei volumi le superfici chiuse lateralmente su tre lati con profondità maggiore di ml 1,50 e gli ascensori.
- 2.31.4 Volume totale (Vt):** è il volume geometrico complessivo misurato vuoto per pieno di tutte le parti costruite fuori e dentro terra, dal piano di calpestio più basso alla copertura compresa, escluso i balconi aggettanti e le terrazze scoperte, misurato all'esterno.
- 2.31.5 Volume tecnico (Vtec):** è il volume geometrico complessivo, misurato all'esterno vuoto per pieno di tutte le parti costruite nei limiti delle costruzioni accessorie e nel rispetto dei distacchi previsti dal Codice Civile;
- 2.31.5.1** sono considerati volumi tecnici tutti i volumi che servono per effettive e incompressibili esigenze tecniche e tecnologiche come i sottotetti, i depositi dell'acqua, gli extra corsa degli ascensori e delle scale, gli impianti per il riscaldamento e/o la refrigerazione (compresi gli impianti che utilizzano fonti energetiche alternative);
- 2.31.5.2** nelle zone a destinazione produttiva l'Amministrazione Comunale, su proposta dell'ufficio tecnico, stabilirà con apposita delibera l'elenco dei manufatti che rientrano nei volumi tecnici e le loro dimensioni massime.
- 2.31.5.3** Si intendono volumi tecnici le parti sporgenti dal volume dell'edificio occupate da scale, comignoli, serbatoi, impianti di condizionamento, ecc., così come descritti dalla Circolare del Ministero LL.PP. 31/01/73, n°2474.
- 2.31.6 Volume esistente (Ve):** è il volume regolarmente assentito anche attraverso concessione in sanatoria.

## **2.32) Sagoma**

- 1.** E' la figura solida definita dal contorno esterno dell'edificio delimitata dalle varie superfici verticali, orizzontali, inclinate e/o curve che contengono le facce esterne

dell'edificio stesso compresi i corpi aggettanti (compreso bow-window esclusi sporti aggettanti, balconi inferiori a ml 1,50) con riferimento a proiezioni sia sul piano orizzontale che sui piani verticali.

2. Sono esclusi dalla definizione della sagoma i seguenti elementi:

- i balconi aperti su almeno due lati, di aggetto non superiore a ml. 1,50;
- le pensiline a sbalzo, con aggetto non superiore a ml. 1,50;
- i cornicioni o gli altri elementi decorativi con aggetto non superiore a ml. 1,50;
- le scale esterne a sbalzo ed aperte di aggetto inferiore a ml. 1,50, il cui dislivello rispetto al piano di riferimento, sia superiore a ml. 1,20;
- scale esterne di qualsiasi aggetto e il cui dislivello, rispetto al piano di riferimento, non sia superiore a ml. 1,20;
- le scale di sicurezza esterne di qualunque altezza ed aggetto, quando imposte da norme di sicurezza o di prevenzione incendi.

3. Ai fini della presente definizione, la dimensione dell'aggetto della cornice di copertura (cornicione) o della pensilina, è determinato senza considerare nella misura l'eventuale gronda aggettante.

### **2.33) *Pertinenze***

1. Si definisce pertinenza, ai sensi dell'art. 817 del Codice Civile, "la cosa destinata in modo durevole a servizio a ad ornamento di un'altra cosa", nel senso che si definiscono opere pertinenziali i manufatti di carattere accessorio che, pur conservando una propria individualità ed autonomia, sono destinati in modo durevole al servizio di edifici esistenti al fine di renderne più agevole o funzionale l'uso, e che presentino i seguenti requisiti:

- a) modesta dimensione planivolumetrica rispetto al manufatto principale;
- b) ubicazione nell'area di sedime del fabbricato principale;
- c) assenza di carico urbanistico;
- d) caratteristiche tipologiche che ne garantiscano il requisito di accessorietà;
- e) non suscettibilità di utilizzo separato ed indipendente;
- f) incapacità di produrre reddito proprio.

I requisiti di cui sopra devono essere coesistenti.

Rientrano nella nozione di pertinenza le opere aventi la sola funzione di accrescere il valore e l'utilità del bene principale, in quanto non suscettibili di produrre un proprio reddito senza subire modificazioni fisiche.

Le caratteristiche tipologiche del manufatto devono essere tali da garantire l'utilizzo del bene stesso al servizio durevole del bene principale. Si intendono pertinenze, ad esempio: orti urbani e giardini; legnaie; ripostigli; tettoie; gazebo; pergolati; autorimesse; balconi e logge; pensiline; recinzioni e muri di contenimento; impianti tecnologici (di depurazione, termici, di refrigerazione, canne fumarie e altri sistemi di adduzione)". Le caratteristiche tipologiche del manufatto devono essere tali da garantire l'utilizzo del bene stesso al servizio durevole del bene principale. Si intendono pertinenze, ad esempio:

- orti urbani e giardini;
- legnaie;
- ripostigli;
- tettoie;
- gazebo;
- pergolati;
- autorimesse;
- balconi e logge;

- pensiline;
  - recinzioni e muri di contenimento;
  - impianti tecnologici (di depurazione, termici, di refrigerazione, canne fumarie e altri sistemi di adduzione).
2. Sono, inoltre, pertinenze le attrezzature sportive di uso privato realizzate nel lotto di pertinenza.
  3. Non sono comunque pertinenze i manufatti che ai sensi delle presenti norme costituiscono superficie utile netta (SU), unità immobiliari autonome o che abbiano cubatura superiore al 20% del volume dell'edificio principale con un massimo di 300 mc..
  4. Sono considerate sempre pertinenze le autorimesse fino alla quantità prevista dall'Art. 2 della L. 122/89 (1 mq./10 mc.).
  5. In ogni caso è fatto divieto, per gli immobili in ZTO B, d'intervenire con ampliamento in sopraelevazione su dette pertinenze.

(così modificato con delibera di C.C. n°142 del 27/12/06)

## **2.34) Distanze**

1. Nel caso d'interventi di sopraelevazioni ed ampliamenti in sagoma di edifici ricadenti nelle sottozone B1 omogenee residenziali sature, al fine della determinazione della distanza, si considera la superficie coperta della sagoma dell'edificio preesistente oggetto dell'intervento.

### **2.34.1) Distanza dai confini di proprietà**

1. Per distanza minima di un edificio dal confine di proprietà s'intende la lunghezza del segmento minimo congiungente la parete più avanzata del fabbricato e il confine di proprietà antistante, senza tener conto degli eventuali elementi sporgenti (quali terrazze, logge, aggetti di gronda, ecc.).
2. Al fine della determinazione della distanza minima cui al comma 1, si considerano pertanto i soli confini tra due proprietà contigue, non rilevando eventuali diverse delimitazioni (limiti di zona omogenea e simili) né le strade (in relazione ai quali si applicano le specifiche prescrizioni).

### **2.34.2) Minima distanza dai confini**

1. I valori della distanza minima degli edifici dai confini sono precisati, per le singole zone o sottozone, dalle N.T.A. del P.R.G..
2. In assenza di specifiche prescrizioni delle N.T.A. del P.R.G., la distanza dai confini di proprietà dovrà essere comunque non inferiore alla metà della distanza minima tra edifici.

### **2.34.3) Modalità di misurazione della distanza dai confini**

1. La distanza minima dai confini si intende soddisfatta quando in nessun punto dell'edificio il rettangolo costruito sulla base di ciascuna parete e di altezza pari alla distanza minima prescritta intersechi il confine di proprietà.
2. Le prescrizioni in materia di distanza minima dai confini non si applicano alle porzioni completamente interrato degli edifici.

### **2.34.4) Costruzioni in aderenza al confine**

1. Non è richiesto il rispetto di alcuna distanza minima dal confine per le costruzioni che debbano erigersi in aderenza al confine medesimo qualora sussista un accordo tra i proprietari confinanti.
2. Anche in assenza di atti formali tra le parti, le costruzioni in aderenza sono possibili nel caso:

- a) di costruzioni da realizzarsi a ridosso di edifici già esistenti sul confine di proprietà (con appoggio sul muro reso comune ai sensi dell'art. 874 C.C. e con edificazione in aderenza al medesimo ai sensi dell'art. 877 C.C.);
- b) di costruzioni da realizzarsi sul confine di proprietà in forza della libertà di scelta del primo edificante (principio della prevenzione) quando ciò non comporti alcuna limitazione alla possibilità edificatoria del lotto contiguo.

#### **2.34.5) Distanza tra i fabbricati**

1. E' la distanza intercorrente tra edifici antistanti.
2. Due edifici si intendono antistanti quando la perpendicolare condotta da un punto qualunque di una delle pareti degli edifici interessati incontra la parete dell'edificio opposto.
3. Quando due edifici non siano costruiti in aderenza l'uno all'altro, essi devono essere mantenuti ad una distanza tra loro non inferiore a quella prescritta dal presente Regolamento.

#### **2.34.6) Minima distanza tra edifici**

1. In tutti i casi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica è prescritta una distanza minima di ml. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: nelle zone omogenee "B", "C", "D" ed "E" detta distanza minima si applica anche quando una sola parete sia finestrata; non si considerano ai fini della determinazione della distanza tra edifici, in quanto assimilabili ai muri di cinta di cui all'art. 886 del Codice Civile, i manufatti, comunque assenti, di altezza inferiore a ml. 3,00 ed adibiti a funzioni accessorie o pertinenziali.
2. Nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica potrà essere ammesso il mantenimento delle distanze preesistenti.
3. Resta ferma la possibilità di riduzione di dette distanze fino al minimo ammesso quando superiori.
4. La distanza minima di cui al comma 1 non trova applicazione nel caso di sopraelevazioni e ampliamento in sagoma, ed altre trasformazioni che non comportino riduzione della distanza preesistente.
5. Sono fatte salve, in ogni caso, le maggiori distanze minime eventualmente prescritte dalle norme vigenti in materia di costruzioni in zona sismica nonché quelle di cui all'art. 9, comma 1, numero 3, del D.M. 1444/68 per gli edifici ricadenti in zona omogenea "C".

#### **2.34.7) Modalità di misurazione della distanza tra edifici**

1. La distanza tra edifici si misura lungo una linea tracciata ortogonalmente alla parete finestrata fino ad intersecare la parete dell'edificio frontistante, senza tener conto degli eventuali elementi sporgenti (quali terrazze, logge, aggetti di gronda, ecc.).
2. La distanza minima prescritta si intende quindi soddisfatta quando costruendo sulla base della parete finestrata un rettangolo di altezza pari a detta distanza minima non si verifichi alcuna intersezione con le pareti (finestate o non finestate) dell'edificio frontistante.

#### **2.34.8) Distanze dei fabbricati dalle strade**

1. La distanza minima dalle strade determinata a partire dal confine stradale, da misurarsi in proiezione orizzontale e in senso ortogonale all'asse stradale è la seguente:
2. All'interno del centro abitato, per le nuove costruzioni in sottozona B2, B3 e C1, C2 si dovrà riprendere l'allineamento prevalente consolidato, ovvero ml. 5,00 nei casi in cui non sia definibile un allineamento esistente.

**3. *Fuori del centro abitato***, per le nuove costruzioni in sottozona B2, B3 e C1, C2 devono essere previste le seguenti distanze dal confine stradale indicate dal Codice della Strada approvato con D.Lgs. 285/92 e ss.mm.ii.

### **2.34.9) *Distanze delle recinzioni dalle strade***

1. Le distanze dal confine stradale da rispettare nella costruzione o ricostruzione dei muri di recinzione, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade non possono essere inferiori a quelle previste dall'art. 27 del Regolamento di esecuzione e attuazione del Codice della Strada di cui al D.P.R. 06/12/1992 n. 495 e successive modifiche.
2. All'interno del centro abitato è fatta salva la possibilità di uniformarsi agli allineamenti prevalenti consolidati.

### **2.34.10) *Deroga alle distanze prescritte***

1. Sono consentiti interventi in deroga ai distacchi precedentemente prescritti, fatte salve le norme del Codice Civile e le disposizioni del PRG vigente, nei casi seguenti:
  - nei gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate, o progetti unitari con previsioni planivolumetriche;
  - negli interventi sull'edificato esistente in sottozona B1, residenziale satura, che comportino il mantenimento degli allineamenti consolidati dell'edilizia preesistente, mediante sopraelevazioni in sagoma in continuazione del filo esterno delle pareti perimetrali esistenti, nel rispetto del distacco delle pareti finestrate della sagoma dell'edificio preesistente;
  - nella realizzazione di impianti tecnologici al servizio del territorio di modesta entità (quali ad es. cabine elettriche, del gas, impianti di sollevamento delle fognature, impianti telefonici ecc.);
  - per gli impianti tecnologici quali box antincendio e gruppi di spinta qualora prescritti dalle autorità competenti;
  - per manufatti di modesta mole di arredo urbano o di servizio ai trasporti, chioschi, gazebo, cabine telefoniche, opere artistiche, ecc.;
  - per gli edifici esistenti posti sul ciglio stradale o comunque a distanze inferiori a quelle prescritte per le nuove costruzioni, è ammessa qualora sia segnalata la loro pericolosità dagli enti preposti, la demolizione e ricostruzione ad una distanza superiore all'esistente, con un minimo assoluto di ml. 5,00 dai confini di proprietà e nel rispetto del distacco prescritto dalle pareti finestrate;
  - per i corpi interrati o seminterrati, purché non sporgenti dal piano di campagna più di ml. 0,90; in entrambi i casi dovrà essere rispettata la distanza minima di ml. 2,00 dai confini di proprietà;
  - nella realizzazione di opere tese al superamento ed alla eliminazione delle barriere architettoniche su fabbricati esistenti (in tal caso dovrà comunque essere rispettata la distanza minima tra fabbricati di m. 3,00 prevista dal Codice Civile);
  - per le strutture di sostegno di pergolati, tendoni, ecc.;
  - per le opere di coibentazione termica delle pareti esterne degli edifici esistenti, qualora comportino un ispessimento delle murature non superiore ai cm. 15;
  - per gli impianti tecnologici di modesta entità al servizio di fabbricati esistenti (canne fumarie, ecc.).
2. Nelle zone già edificate, i muri di cinta ed ogni altro muro isolato con altezza non superiore a ml. 3,00, nonché i fabbricati adibiti a pertinenze di cui al comma 2.33) del presente allegato di altezza "H" inferiore a ml. 3,00, potranno essere costruiti in deroga alle distanze sopra riportate, nel rispetto dei minimi prescritti dal Codice Civile: in tale caso non potranno essere realizzate vedute sui lati prospicienti i confini.

3. Nelle ZTO A, B, C ed E è consentita la costruzione del muro di recinzione, in muratura o in cemento, avente un'altezza massima di ml. 0,80 dalla quota strada. E' altresì consentito la sopraelevazione di rete metallica o ringhiera in ferro, in legno, ecc., avente un'altezza massima di ml. 1,70; in qualsiasi caso, l'altezza complessiva del muro di recinzione non deve essere superiore a ml. 2,50.
4. Nelle ZTO D, è consentita la costruzione di un muro di recinzione, in muratura o in cemento avente un'altezza massima di ml. 2,00, dalla quota strada; è altresì consentito la sovrapposizione di rete metallica o ringhiera in legno, in ferro, ecc., avente un'altezza massima di ml. 1,00; in qualsiasi caso, l'altezza complessiva del muro di recinzione non deve essere superiore a ml. 3.00.

(così modificato con delibera di C.C. n°142 del 27/12/06)

### **2.35) Edifici crollati o resi inagibili da eventi calamitosi**

1. Gli eventuali interventi finalizzati alla ricostruzione di edifici crollati o resi inagibili a seguito di eventi calamitosi, accidentali o comunque derivanti da causa di forza maggiore sono sempre ammissibili in qualsiasi zona del territorio comunale.
2. Qualora la richiesta autorizzativa preveda una ricostruzione sostanzialmente fedele e venga presentata entro 20 anni dall'evento calamitoso si procede per intervento edilizio diretto e il permesso a costruire viene rilasciato a titolo gratuito.
3. Decorso tale termine e comunque non oltre 30 anni dall'evento calamitoso, oppure nel caso in cui non sia possibile una ricostruzione sostanzialmente fedele, l'intervento è ammissibile previa approvazione di apposito progetto e l'eventuale permesso viene rilasciato a titolo oneroso.
4. Le prescrizioni di cui al presente articolo non si applicano in caso di ricostruzioni filologiche riconducibili nei limiti dell'intervento di restauro così come definito dalle NTA del PRG vigente.

### **2.36) Piani interni**

1. Lo spazio di un edificio, racchiuso o meno da pareti perimetrali, compreso tra due solai, limitato rispettivamente dal pavimento (estradosso del solaio inferiore, piano di calpestio) e dal soffitto (intradosso del solaio superiore) che può presentarsi orizzontale, inclinato o curvo, e in particolare:
  - **piano interrato:** si definisce piano interrato il piano di un edificio il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale a una quota uguale o inferiore a quella del terreno circostante, intesa come distacco dell'edificio, come risulta dal progetto, ed il cui soffitto abbia, in ogni suo punto, quota non superiore a ml. 1,00 rispetto a quella del marciapiede o del terreno circostante;
  - **piano seminterrato:** il piano che si sviluppa in parte al di sotto del livello del marciapiede o del terreno circostante, come risulta dal progetto, ed avente il soffitto posto ad una quota non superiore a ml. 1,50 rispetto a quella del marciapiede o del terreno circostante, ed il pavimento posto ad una quota più bassa di oltre ml. 1,00 rispetto a quella del marciapiede o del terreno circostante;
  - **piano fuori terra o piano terra:** si definisce piano fuori terra il piano di un edificio il cui pavimento si trovi in ogni suo punto perimetrale a una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante, così come risulta modificato anche in seguito alle opere di sistemazione, e comunque come risulta dal progetto;
  - **piano rialzato:** il piano il cui pavimento si trovi, in ogni suo punto, a quota superiore di ml. 1,00 rispetto a quella del marciapiede o del terreno circostante come risulta dal progetto approvato;

- **piano in elevazione:** il piano che si sviluppa al di sopra del piano terra o del piano rialzato.

### **2.37) Abitazione, stanza, vano**

1. Per abitazione (appartamento, alloggio) si intende un insieme di vani o anche un solo vano utile, destinato all'abitare per famiglia, che disponga di un ingresso indipendente sulla strada o su pianerottolo, cortile, terrazza.
2. Per vano si intende lo spazio coperto, delimitato da ogni lato da pareti (in muratura, legno o vetro), anche se qualcuna non raggiunge il soffitto; la parte interrotta da notevole apertura (arco e simili) deve considerarsi come divisorio di due vani, salvo che uno di essi, per le sue piccole dimensioni, non risulti in modo indubbio come parte integrante dell'altro.
3. Per stanza (vano utile) si intende il vano compreso nell'abitazione, che abbia luce ed aria dirette ed un'ampiezza sufficiente a contenere almeno un letto (camere da letto, sale da pranzo, studi, salotti. ecc.) nonché la cucina ed i vani ricavati dalle soffitte, quando abbiano i requisiti di cui sopra.
4. Per vani accessori si intendono i vani compresi nelle abitazioni destinati ai disimpegni, bagni, anticamere, corridoi, ecc., nonché la cucina quando manchi di uno dei requisiti sopracitati per essere considerata stanza.

### **2.38) Locali nei piani seminterrati ed interrati**

1. Le unità immobiliari ed i locali pertinenziali collocati ai piani seminterrati o interrati non possono essere adibiti alla permanenza abitativa o per attività, ma ad usi accessori quali autorimesse, cantine, locali sgombero, depositi, archivi, fatto salvo quanto ammissibile al comma 4 seguente. Nei piani interrati ed al di fuori della sagoma dell'edificio è possibile realizzare locali a destinazione deposito e/o sgombero che possano svolgere funzione di intercapedine a protezione dall'umidità del terreno del piano interrato in cui, a differenza della definizione di cui al comma 2.36), punto 1 dell'Allegato D, il soffitto abbia, in ogni suo punto, quota non superiore a ml. 0,00 rispetto a quella del marciapiede o del terreno circostante: l'intercapedine non potrà eccedere i ml. 1,60 di altezza massima interna (misurata dall'estradosso del solaio di calpestio del piano interrato all'intradosso del solaio di copertura della stessa intercapedine) ed i ml. 2,40 di profondità; tale maggiore superficie non andrà computata nel calcolo della SUL, essendo SAL per definizione, in quanto realizzata al piano completamente interrato.
2. I locali interrati o seminterrati in ogni caso devono essere ventilati con canne di ventilazione adeguate ad un ricambio d'aria ogni ora.
3. In caso di locali interrati sottostanti strade e marciapiedi deve risultare opportunamente protetto il solaio di copertura dei locali stessi: l'Amministrazione Comunale non risponde di eventuali danni causati da infiltrazioni d'acqua o da umidità provenienti dal soprastante sedime pubblico.
4. Con deroga a quanto stabilito al precedente 1° comma, il Comune può ammettere nei locali dei piani seminterrati e interrati spazi utili ed agibili salvo gli usi non ammessi da Leggi o normative e previo specifico parere rilasciato dagli enti preposti (Uffici Autorizzativi A.S.L., Commissione di Vigilanza, etc.) purchè:
  - a) altezza e superficie minima utile siano coerenti con gli indici previsti nelle specifiche destinazioni, comunque le altezze non inferiori a quanto precisato nel precedente e specifico articolo;
  - b) le murature siano protette contro l'umidità del terreno mediante intercapedini di almeno m. 0,70 di luce libera e profonda per almeno m. 0,30 sotto il piano del pavimento e pavimento compatto ed impermeabile su sottostante vespaio aerato di

- altezza pari ad almeno m. 0,50, o mediante altre soluzioni tecniche che garantiscano la non penetrabilità delle acque eventualmente presenti nel terreno;
- c) esista aeroilluminazione diretta o condizionamento e illuminazione artificiale come stabilito dalla normativa vigente per le specifiche destinazioni;
  - d) lo scarico delle acque avvenga in collettori che, se posti a livello superiore, siano dotati di valvole antirigurgito, pompe di sollevamento o mezzi tecnici adeguati alla funzione;
  - e) tali spazi, qualora non dotati di completa aeroilluminazione diretta, siano complementari ad unità immobiliari esistenti ai piani superiori e non costituiscano in alcun modo unità immobiliare e a se stante.

(così modificato con delibera di C.C. n°142 del 27/12/06)

### **2.39) Taverne**

**1.** I locali destinati a taverna, in quanto locali adibiti all'abitazione permanente e/o non permanente, a seconda se avente destinazione soggiorno/pranzo/conversazione o meno, anche non continuativa, di persone, e per questo motivo facenti parte della SUL, devono rispettare i seguenti requisiti:

- altezza minima 2,70 m;
- essere adeguatamente illuminati ed aereati direttamente dall'esterno tenuto conto che nel computo della superficie finestrata stessa il contributo delle aperture "a bocca di lupo" non deve superare il 50%;
- il pavimento e le pareti a contatto con il terreno devono garantire un adeguato isolamento termo-igrometrico e protezione dall'umidità;
- rispettare le norme vigenti per quanto riguarda la presenza di apparecchi a combustione.

(così modificato con delibera di C.C. n°142 del 27/12/06)

### **2.40) Soppalco**

**1.** E' consentita la realizzazione di soppalchi, cioè solai intermedi, quando:

- i locali abbiano un'altezza minima media di ml. 5,00;
- la proiezione del soppalco non ecceda i due terzi (2/3) della superficie del locale;
- la parte del locale rimasta libera a tutta altezza presenti una cubatura di almeno mc. 40,00 e sempreché l'altezza minima netta della parte sottostante il soppalco non sia inferiore ai minimi prescritti rispettivamente per le varie categorie di locali.

**2.** Nel caso di soffitto in pendenza l'altezza minima netta non deve essere inferiore a ml. 3,00.

**3.** Quando gli impalcati rendono possibile la formazione di locali abitabili e siano sprovvisti di apertura diretta all'esterno, deve essere previsto un impianto supplementare di ventilazione artificiale.

### **2.41) Sottotetti**

**1.** Gli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti:

- sono classificati come ristrutturazione edilizia soggetti a permesso di costruire e comportano la corresponsione del contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed al costo di costruzione;
- sono subordinati al reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali, di cui all'art. 41 sexies della Legge 17 Agosto 1942, n°1150, e successive modifiche ed integrazioni, salvo che il Consiglio Comunale, con apposita deliberazione abbia

individuato ambiti nei quali, in assenza del reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali, l'intervento è consentito previo pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggi pubblici.

2. Le condizioni e i limiti per il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti alla data di entrata in vigore della L.R. 15/2000, devono mirare a promuovere il recupero abitativo dei sottotetti qualora concorrano le seguenti condizioni: l'edificio in cui è situato il sottotetto deve essere destinato, in tutto o in parte alla residenza e deve essere stato realizzato legittimamente e purché non si incida negativamente sulla statica e sul prospetto dell'edificio, nonché sui requisiti minimi di abitabilità e siano rispettati i caratteri formali e strutturali dell'edificio.
3. Il recupero del sottotetto ai sensi della L.R. 15/2000 non deve comportare la modifica dell'altezza di colmo e di gronda né l'inclinazione delle falde ed è soggetto a permesso di costruire; la legge è ispirata dall'obiettivo di limitare l'utilizzazione edilizia del territorio attraverso la razionalizzazione dei volumi esistenti e mira a promuovere il recupero abitativo dei sottotetti qualora concorrano le seguenti condizioni: l'edificio in cui è situato il sottotetto deve essere destinato, in tutto o in parte alla residenza e deve essere stato realizzato legittimamente.
4. L'altezza media interna per sottotetti con soffitti non orizzontali non può essere inferiore a ml. 2,40.
5. Il recupero del sottotetto non deve comportare la modifica dell'altezza di colmo e di gronda né l'inclinazione delle falde.
6. Al fine di ottenere le altezze minime previste è consentita, altresì la traslazione dell'ultimo solaio, a condizione che tanto non determini alterazioni negative dei prospetti e/o l'eliminazione di strutture orizzontali eventi caratteristiche di interesse storico-artistico così come disciplinato dal vigente Piano del Colore per l'edilizia storica in ZTO A.
7. In tutte le ZTO "Agricole" E e ZTO "Per attrezzature di interesse generale" F del P.R.G. vigente, è possibile realizzare su edifici esistenti, legittimamente assentiti, esclusivamente a destinazione d'uso residenziale, sottotetti con altezza media interna inferiore o uguale a ml. 2,40, non autonomamente utilizzabili, con funzione *multiuso*; l'aerazione e l'illuminazione dei locali sottotetto dovrà avvenire mediante lucernari ed asole ricavate nelle falde del tetto stesso, oltre che mediante l'apertura di vani finestra nelle pareti perimetrali, secondo la tipologia e nel rispetto della composizione dei prospetti dell'edificio preesistente.

(così modificato con delibera di C.C. n°142 del 27/12/06)

#### **2.42) Superfetazioni**

1. Sono definite superfetazioni i corpi di fabbrica aggiunti in epoche successive alla costruzione dell'organismo edilizio principale, in assenza di un progetto unitario o di una specifica normativa urbanistica ed edilizia, e tali da non avere con questo solidarietà distributiva e strutturale, anche se successivamente legittimate con leggi specifiche (47/85, 724/94, 326/03).
2. In particolare si definiscono "*degradanti*" le superfetazioni che non hanno alcuna compatibilità morfologica con l'edificio principale o che sono costruite con materiali impropri (lamiera, eternit, legno ecc.)

#### **2.43) Terrazze a tasca (creazione di)**

1. La creazione di terrazze a tasca sulla copertura di edifici esistenti, ove ammessa, deve interessare un' unica falda la cui giacitura non deve essere modificata (è consentita la

modifica, se necessaria, della copertura nella sola porzione in cui si realizza l'apertura d'accesso alla terrazza).

2. La proiezione planimetrica della terrazza, oltre al rispetto delle norme di codice civile dovrà rispettare le seguenti distanze minime: ml. 1,50 dalla linea di gronda, ml. 0,80 dal colmo, dai compluvi e dai displuvi.

#### **2.44) Loggia aperta**

1. Si definisce Loggia aperta la porzione del piano terreno o di altri piani sovrastanti, aperta almeno su due lati, lungo il quale apposti pilastri sorreggono la copertura piana o a falda inclinata o il solaio di una sovrastante "loggia aperta" (in nessun modo vi potrà essere la presenza di un sovrastante volume abitabile anche parziale, nel qual caso troverà applicazione la definizione di Porticato); tale tipologia non contribuisce alla formazione della superficie utile lorda e conseguentemente del volume del fabbricato.

#### **2.45) Terrazza coperta**

1. Si definisce terrazza coperta la porzione del piano terreno o di altri piani sovrastanti in cui si verifichi un arretramento della tamponatura perimetrale con formazione di una terrazza e sovrastante copertura piana o a falda inclinata o volume abitabile; tale tipologia con copertura piana o a falda inclinata non contribuisce alla formazione della superficie utile lorda (SUL) mentre la tipologia con volume abitabile sovrastante contribuisce al calcolo della superficie utile lorda (SUL) nella misura del 50% della superficie stessa.

#### **2.46) Autorimesse**

1. Le autorimesse devono rispettare le specifiche norme in vigore.
2. Le autorimesse possono essere a box singoli o con la sola indicazione dei posti macchina.
3. Il box deve avere le dimensioni minime di metri 2,50 x 5,00 utili, mentre il posto macchina deve avere le dimensioni minime di metri 2,40x 5,00 utili.
4. L'altezza minima del locale delle autorimesse aventi capacità di parcheggio non superiore a nove autoveicoli è di m 2,20.
5. L'altezza minima delle autorimesse aventi capacità di parcheggio superiore a nove autoveicoli è quella prevista dal D.M. Interno 01 febbraio 1986 e ss.mm.ii..
6. L'inizio delle rampe di accesso alle autorimesse e ai piani interrati in generale deve essere arretrato dal limite dell'area soggetta al transito in modo tale da garantire la sicurezza al traffico sia pedonale che veicolare e consentire l'agevole stazionamento dei veicoli che devono immettersi nell'area.
7. Le rampe di cui al comma precedente non potranno avere pendenza superiore al 20% e dovranno essere adeguatamente raccordate alle estremità; la pavimentazione deve essere eseguita con materiali antisdrucchiolevoli.
8. Le corsie di manovra delle autorimesse dovranno consentire il facile movimento degli autoveicoli e dovranno avere ampiezza non inferiore a m 4,50 e a m 5,00 nei tratti antistanti i box, o posti auto, ortogonali alla corsia.

#### **2.47) Ascensori, montacarichi e piattaforme elevatrici**

1. Gli impianti di sollevamento di persone e di cose per mezzo di ascensori, di montacarichi, di scale mobili e simili devono essere progettati e realizzati secondo le disposizioni della legge 46/90 e del regolamento di Attuazione di cui al DPR 447/91.
2. Ai sensi dell'art. 7 della legge 46/90 le imprese installatrici sono tenute ad eseguire gli impianti a regola d'arte utilizzando allo scopo materiali parimenti eseguiti a regola d'arte.

3. Inoltre per il controllo di idoneità dei materiali impiegati nella costruzione si applica il regolamento di cui al DPR 246/93.
4. Per ascensori e montacarichi devono essere rispettate le disposizioni di cui alle:
  - legge 24/10/1942 n°1415, "Impianto ed esercizio di ascensori e montacarichi in servizio privato";
  - DPR 24/12/1951 n°1767, "Regolamento per l'esecuzione della legge n°1415 del 24/12/1942 concernente l'impianto e l'esercizio di ascensori e montacarichi in servizio privato";
  - DPR 27/04/1955 n°547, "Norme per la prevenzione degli infortuni sul lavoro";
  - DPR 29/05/1963 n°1497, "Del Regolamento per gli ascensori e dei montacarichi in servizio privato";
  - Circolare Ministeriale del 29/04/1966 n°80 "Quesiti riguardanti norme sugli ascensori e i montacarichi";
  - Circolare Ministeriale del 05/12/1966 n°89, "Secondo gruppo di pareri del C.N.R. in applicazione del D.P.R. 1497";
  - Decreto del Ministro dell'Interno del 01/02/1986 "Norme di sicurezza antincendio per la costruzione e l'esercizio di autorimesse e simili";
  - Decreto del Ministro per il coordinamento delle politiche comunitarie del 28/11/1987 n°586 "Attuazione della direttiva n°84/528/CEE relativa agli apparecchi di sollevamento e di movimentazione e loro elementi costruttivi";
  - Decreto del ministro per il coordinamento delle politiche comunitarie del 09/12/1987 n°587 "Attuazione delle direttive n°84/529/CEE e 86/312/CEE relative agli ascensori elettrici.

#### **2.48) Scale**

1. Nel caso di costruzione di nuovi edifici, ristrutturazione di interi edifici, sostituzione totale del vano scala o creazione di nuovo vano scala o parte di esso, questo deve presentare caratteristiche geometriche in ottemperanza alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche.
2. Le rampe di scale che costituiscono parte comune o siano di uso pubblico devono avere lunghezza contenuta e prevedere almeno un pianerottolo di riposo fra i piani.
3. Nel caso di intervento parziale sul vano scala o di sostituzione totale, il rispetto alla normativa va riferito all'intervento stesso, compatibilmente con le strutture esistenti.
4. Nelle nuove costruzioni, la struttura portante delle scale e/o del vano scala comune deve essere realizzata con materiali di idonea resistenza al fuoco.
5. I vani scala devono essere aerati ed illuminati, anche artificialmente, in maniera da garantire accettabili condizioni igieniche e di visibilità.
6. Nei nuovi edifici i vani scala comuni quando servono per superare più di due livelli fuori terra devono essere chiusi.
7. Ferme restando le norme previste dalle disposizioni relative ad ospedali, alberghi, scuole ed altri edifici speciali, i fabbricati a più piani devono essere serviti da almeno un vano scala ogni 500 mq. di superficie lorda misurata in proiezione orizzontale con esclusione della superficie lorda occupata dalla scala e da altri collegamenti verticali, salvo deroga delle competenti autorità per particolari destinazioni d'uso (magazzini, depositi e simili).
8. Per le scale che non costituiscono parte comune valgono solo le norme previste dalla normativa per il superamento delle barriere architettoniche.
9. Nella costruzione delle scale dovranno essere rispettati i requisiti di cui al punto 4-1-10 del DM 236/1989 e le norme antincendio.

10. La larghezza minima delle scale per edifici unifamiliari deve essere rispondente alle norme vigenti.
11. Dalle scale, salvo che non siano a giorno, non potranno ricevere aria e luce, ambienti di abitazione, cucine, bagni e corridoi.
12. Le presenti disposizioni non si applicano alle scale in aggiunta a quelle principali od a scale occasionali per accedere a soffitte, tetti, scantinati o simili.
13. Le scale dovranno essere di preferenza illuminate e arieggiate da finestre che si aprono verso cortili; se esse sono illuminate soltanto dall'alto mediante un lucernaio, questo deve avere una superficie non minore dei 2/3 dell'area del vano della scala, con sufficienti aperture per la ventilazione diretta dall'esterno: in questo caso i rampanti ed i ripiani dovranno lasciare un vano interno (trombe) minimo di larghezza non inferiore a ml 1,00.
14. I ripiani e i rampanti a meno che non si tratti di scale di servizio, devono avere una larghezza non minore di ml 1,00.
15. Le scale destinate a servire più di due appartamenti devono essere costruite con materiali resistenti al fuoco, ed il vano deve avere facile accesso da una strada o da cortili aperti.

#### **2.49) Fosse settiche tipo Imhoff**

1. Le fosse settiche tipo *Imhoff* sono caratterizzate dal fatto di avere compartimenti distinti per il liquame e il fango.
2. Alle fosse settiche *Imhoff* non possono essere mai condotte acque pluviali. Dimensionamento delle fosse settiche *Imhoff*.
3. Le fosse settiche *Imhoff* devono essere dimensionate in funzione del numero di abitanti equivalenti corrispondente all'edificio (o porzione di edificio) che vi recapita.
4. Il comparto di sedimentazione dovrà avere capacità pari a 40/50 litri per abitante equivalente, con un minimo assoluto di 250 litri.
5. Il compartimento del fango dovrà avere capacità pari a 150/160 litri per abitante equivalente, con un minimo assoluto di 900 litri.
6. E' ammesso ridurre la capacità del compartimento del fango fino a 100/120 litri per abitante equivalente a condizione che l'estrazione del fango sia eseguita due volte l'anno.
7. Le fosse settiche *Imhoff*, qualsiasi sia il materiale di cui sono costituite, devono rispondere alle seguenti prescrizioni tecniche generali:
  - deve essere assicurato uno spazio libero di almeno cm. 20 tra il livello del liquido ed il cielo della fossa;
  - le tubazioni per l'afflusso e l'efflusso dei liquami devono avere diametro non inferiore a cm. 10 e devono costituire idonea interruzione idraulica sia in ingresso che in uscita, immergendosi sotto il livello del liquido.
8. Per quanto attiene il posizionamento, la ventilazione e le caratteristiche costruttive, le fosse settiche *Imhoff* devono rispondere alle stesse prescrizioni dettate per le fosse biologiche.

#### **2.50) Fosse biologiche**

1. Le fosse biologiche, o vasche settiche di tipo tradizionale, sono caratterizzate dal fatto di avere compartimenti comuni per il liquame ed il fango.
2. Le fosse biologiche dovranno, di norma, essere collocate nel resede dell'edificio ad una distanza non inferiore a ml. 1,50 dalle fondazioni del medesimo ed essere accessibili ed ispezionabili.
3. E' ammessa la collocazione ad una distanza inferiore purché si dimostri che sono stati adottati tutti gli accorgimenti per evitare che la rottura accidentale della fossa possa

provocare infiltrazioni al di sotto delle fondazioni dell'edificio o nei locali ai piani interrati.

- 4.** Nei soli casi in cui non sia possibile alcuna conveniente collocazione esterna all'edificio, è ammessa la realizzazione della fossa biologica all'interno di un vano riservato esclusivamente a tale scopo oppure, ove anche ciò non risulti possibile, nel vano scala.
- 5.** Le fosse biologiche devono essere dimensionate in funzione del numero di abitanti equivalenti corrispondente all'edificio (o porzione di edificio) che vi recapita.
- 6.** Ciascuna fossa biologica deve essere costituita da due camere distinte e presentare una capacità utile complessiva pari ad almeno 225 litri per ogni abitante equivalente, con un minimo assoluto di 3000 litri (mc. 3,00) complessivi.
- 7.** Le due camere devono avere, di norma, pianta quadrata ed uguale capacità.
- 8.** Le fosse biologiche bicamerali, qualsiasi sia il materiale di cui sono costituite, devono rispondere alle seguenti prescrizioni tecniche generali:
  - la profondità del liquido, in ciascuna camera, deve risultare compresa tra ml. 1,50 e ml. 1,70, in ciascuna camera, deve essere assicurato uno spazio libero di almeno cm. 20 tra il livello del liquido ed il cielo della fossa;
  - le tubazioni per l'afflusso e l'efflusso dei liquami devono avere diametro non inferiore a cm. 10 e devono immergersi almeno 30 cm. sotto il livello del liquido;
  - il dispositivo di comunicazione tra una camera e l'altra (sella) devono essere realizzati con tubazioni di diametro non inferiore a cm. 10, poste ad "H" o ad "U" rovesciato, prolungate in alto sino al cielo della fossa ed in basso sino ad immergersi almeno 30 cm. sotto il livello del liquido.
- 9.** Le fosse biologiche devono essere dotate di chiusini a doppia lapide, di materiale e fattura tali da garantire la chiusura ermetica.
- 10.** Analoghi chiusini devono essere previsti in corrispondenza dei punti di ispezione posizionati sul dispositivo di comunicazione tra una camera e l'altra.
- 11.** Ogni fossa biologica dovrà essere dotata di propria tubazione di ventilazione posizionata in prossimità del cielo della fossa, di diametro non inferiore a cm. 10 e sfociante sopra la copertura dell'edificio o comunque in posizione tale da non disperdere cattivi odori in prossimità di locali abitabili.
- 12.** Nella parete che divide le due camere dovranno essere realizzati, al di sopra del livello del liquido, idonei fori di ventilazione in modo da mantenere uniforme la pressione ed assicurare la ventilazione di entrambe le camere.
- 13.** Le fosse biologiche costruite in calcestruzzo armato dovranno avere pareti e soletta di fondo di spessore non inferiore a cm. 15, mentre la soletta di copertura dovrà essere dimensionata in funzione dei massimi carichi che possono gravare sulla medesima in ragione della sua ubicazione.
- 14.** Le fosse biologiche costruite con muratura di mattoni dovranno avere il fondo costituito da una soletta in calcestruzzo armato dello spessore non inferiore a cm. 25.
- 15.** Le pareti saranno costituite da pareti in mattoni pieni murati con malta cementizia, protette sul lato esterno da un rinfiacco di calcestruzzo.
- 16.** Tutte le facce interne della fossa dovranno essere intonacate e lisciate con malta di cemento.
- 17.** Gli elementi prefabbricati utilizzabili per la costruzione delle fosse biologiche possono essere sia di tipo monoblocco che di tipo ad elementi separati da comporre in opera.
- 18.** Gli elementi monoblocco possono essere realizzati sia in calcestruzzo che in altri materiali con idonee caratteristiche di impermeabilità (vetroresina e simili).

**19.** Le fosse costituite da elementi prefabbricati composti in opera (anelli) dovranno essere accuratamente stuccate in tutti i punti di giunzione al fine di garantirne la migliore tenuta idraulica.

### **2.51) Fitodepurazione**

- 1.** L'impianto a fitodepurazione sfrutta il potere depurativo di determinati tipi di vegetazione ed è costituito sostanzialmente da uno o più letti assorbenti, sul fondo dei quali corre una tubazione disperdente che rilascia il liquame in prossimità dell'apparato radicale delle piante.
- 2.** I letti assorbenti sono costituiti da vasche di estensione complessiva commisurata alla potenzialità dell'impianto e realizzati in materiale atto a garantirne la tenuta.
- 3.** Sul fondo dei letti viene steso uno strato di ghiaia dello spessore di almeno cm. 30.
- 4.** Al di sopra della ghiaia viene riportato uno strato di terreno vegetale di spessore non inferiore a cm. 40.
- 5.** Il terreno vegetale viene quindi adeguatamente piantumato con arbusti sempreverdi od altra vegetazione idrofila.
- 6.** Il liquame chiarificato, comunque sempre in uscita da un idoneo dispositivo di depurazione, deve essere condotto, mediante tubazione a tenuta, in un pozzetto da cui deve essere poi immesso nella condotta disperdente: detta condotta corre sul fondo del letto assorbente, immersa dalla strato di ghiaia ed è costituita da tubazioni microfessurate continue, posate con pendenza non superiore allo 0,4%.
- 7.** Il livello del liquame nell'impianto sarà determinato dal livello del pozzetto di distribuzione e dovrà corrispondere alla strato di ghiaia posato sul fondo del letto assorbente: da qui i liquidi saranno assorbiti, per capillarità, dall'apparato radicale delle piante collocate nel soprastante strato di terreno vegetale; in uscita dall'impianto, sul lato opposto a quello di ingresso del liquame, deve essere posto un secondo pozzetto di ispezione e da questo deve dipartirsi una tubazione di troppo pieno di sicurezza che consente il deflusso di improvvisi ed eccessivi apporti meteorici, mantenendo il liquido nell'impianto ai livelli di progetto.
- 8.** La tubazione di troppo pieno smaltirà l'eccesso di acqua mediante un breve tratto di tubazione disperdente per subirrigazione.
- 9.** Le dimensioni dei letti assorbenti e della superficie piantumata dovranno essere tali da garantire sufficienti livelli di depurazione ed evitare la formazione di reflui effluenti; a tal fine l'impianto dovrà presentare una estensione (superficie della faccia superiore dello strato di ghiaia) di almeno mq. 1,50 per ogni abitante equivalente, con un minimo assoluto di mq. 6.
- 10.** La vegetazione da piantumare dovrà essere costituita da arbusti o fiori con spiccate caratteristiche idrofile.
- 11.** Per l'esercizio si controllerà periodicamente che non vi sia intasamento della tubazione disperdente, che non si manifestino impaludamenti superficiali, che non aumenti il numero delle persone servite ed il volume di liquame giornaliero disperso.

### **2.52) Locali per caldaie e cabine elettriche**

- 1.** Le centrali termiche di potenzialità al focolare superiore a 35 kW devono essere di norma ventilate direttamente dall'esterno, essere aperte verso l'esterno e progettate nel rispetto delle normative vigenti in materia, in funzione della potenzialità complessiva e del tipo di combustibile impiegato.
- 2.** E' consentito che l'apertura di detti locali avvenga su apposita precamera direttamente ventilata, fatta salva diversa prescrizione derivante da normativa specifica.
- 3.** Per l'installazione di caldaie di potenzialità inferiore a 35 kW all'interno delle singole unità immobiliari devono essere rispettate le vigenti normative in materia.

4. I nuovi locali adibiti a cabina elettrica non devono essere attigui con ambienti abitati, con apertura verso l'esterno, direttamente ventilati ed accessibili agevolmente da strada aperta al pubblico.

### **2.53) Rifiuti urbani**

1. Per i nuovi edifici devono essere previsti idonei spazi, opportunamente dimensionati, per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani, anche in forma differenziata, da concordare con il competente Ufficio comunale.
2. Tali disposizioni si applicano anche ad edifici in cui siano previsti interventi di ristrutturazione o risanamento, ogni qualvolta l'Ufficio comunale competente lo ritenga necessario in fase di progetto.

### **2.54) Camini e condotti**

1. I prodotti della combustione devono essere scaricati nell'atmosfera secondo le modalità previste dalle leggi, norme vigenti e norme UNI.
2. I camini per i quali non esiste una specifica normativa dovranno essere prolungati sopra la falda del tetto di almeno m 1,00.
3. Nel caso di aspirazione meccanica centralizzata, i tubi di ventilazione dovranno avere la sezione risultante da idoneo calcolo che garantisca i ricambi minimi orari richiesti.
4. Nel caso di condotti collettivi ramificati o nel caso di condotti a servizio esclusivo di singoli locali, i tubi di ventilazione dovranno avere la sezione minima di cm<sup>2</sup> 100 per ogni locale servito.
5. Nei nuovi edifici, nelle ristrutturazioni totali e in tutti gli altri interventi in cui sia possibile, i tubi di ventilazione devono essere prolungati al di sopra del tetto.
6. Negli interventi in cui non sia possibile prolungare i tubi di ventilazione al di sopra del tetto è possibile realizzare gli sbocchi in facciata subordinatamente al parere favorevole del Coadiutore Sanitario.

### **2.55) Parti che non costituiscono superficie o volume**

1. Non entrano nel computo della superficie lorda, ai fini dell'applicazione degli indici, e del volume lordo complessivo ai fini del calcolo degli oneri di urbanizzazione:
  - a) la superficie e la parte di volume del piano interrato al 100%, la superficie e la parte del volume del piano seminterrato al 50%, per qualunque funzione o destinazione d'uso insediata o da insediare di SUL e/o SAL;
  - b) negli edifici costituenti attrezzature sanitarie o alberghiere, la superficie e la parte di volume di un piano interrato o seminterrato, anche se costituiti da locali abitabili, purché rappresentino pertinenze o locali accessori dell'edificio soprastante per un massimo di un piano sotto il livello del terreno;
  - c) i portici e porticati pubblici o di uso pubblico al 100%; le logge e le verande al 100%, tranne che si presentino chiuse su tre lati e con profondità superiore a ml. 3.00: in tal caso, essendo SAL per definizione, andranno calcolate al 100%, quali parte della SUL;
  - d) le tettoie, le pensiline, i gazebo e i pergolati; porticati, logge, verande e tettoie sono detraibili per ogni piano nella misura massima del 40% della superficie lorda di piano;
  - e) i balconi e le terrazze;
  - f) le parti comuni edificate strettamente necessarie a contenere impianti tecnici ad esclusivo servizio della costruzione quali vani contatore, caldaia ed autoclave, vano scala con i relativi pianerottoli di distribuzione ed ascensore -qualora servano da collegamento per unità immobiliari diverse su più livelli -, nonché le canne fumarie e di ventilazione;

- g) i sottotetti praticabili e non praticabili relativamente alla parte di altezza interna inferiore a ml. 1,80;
  - h) la differenza di spessore dovuta alla ricostruzione di strutture orizzontali con tecnologie diverse, laddove consentito;
- 2.** Non entra infine nel computo della superficie lorda, ai fini dell'applicazione degli indici, la superficie edificata al piano terra destinata al soddisfacimento della misura minima di parcheggi fissata dall'articolo 2 della Legge 24 marzo 1989 n° 122, a condizione che tale superficie edificata, sia legata da vincolo pertinenziale con le singole unità immobiliari di cui è composto l'edificio e tale vincolo sia trascritto secondo le forme di legge nei registri della Conservatoria Immobiliare.

(così modificato con delibera di C.C. n°142 del 27/12/06)

### **2.56) Cortili**

- 1.** Ai fini del presente Regolamento si definisce come cortile lo spazio scoperto delimitato su almeno tre lati dalle pareti di uno o più edifici e sul quale possono essere aperte finestre di ogni tipo di locale, ivi compresi quelli destinati alla presenza continuativa di persone.
- 2.** Negli edifici di nuova costruzione o risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica, i cortili dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:
  - a) la distanza tra una parete finestrata e quella opposta non dovrà essere inferiore a ml. 10,00;
  - b) la distanza minima di cui alla precedente lettera "b" potrà essere ridotta a ml. 8,00 quando sia la parete finestrata che quella opposta presentino altezza non superiore a ml. 10,00 ed il cortile sia previsto da un progetto unitario che riguardi l'edificio nella sua interezza (è pertanto vietato avvalersi di detta distanza ridotta nel caso di cortili che vengano a formarsi nel tempo per successive edificazioni contigue o contrapposte).
- 3.** Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente, diversi da quelli di ristrutturazione urbanistica, la realizzazione o la modifica di cortili è soggetta alle seguenti prescrizioni:
  - a) la distanza tra una parete finestrata e quella opposta non dovrà essere inferiore alla più bassa tra le due pareti, con un minimo assoluto di ml. 6,00; quando la parete più bassa ecceda i 10 ml si applicano i disposti di cui al precedente comma.
  - b) ai cortili di edifici esistenti che, nel loro stato attuale, soddisfino i requisiti previsti per i cortili degli edifici di nuova costruzione, si applicano le norme di cui al precedente comma.
- 4.** Nel caso di cortili di forma irregolare le norme di cui ai commi precedenti si applicano limitatamente ai tratti di pareti da considerarsi finestrate secondo i criteri di cui al paragrafo specifico del presente articolo, i cui valori, per gli interventi di cui al comma precedente, sono ridotti alla metà.
- 5.** Gli interventi su cortili esistenti che presentino condizioni di contrasto con il presente Regolamento dovranno, ove possibile, prevedere il miglioramento dei parametri dimensionali di cui ai commi precedenti; quando il miglioramento non risulti possibile od opportuno, gli interventi sui locali che prospettano sul cortile irregolare saranno ammissibili solo ove non comportino peggioramento della situazione igienico sanitaria in atto; ai fini del presente comma si precisa come (ferme restando le prescrizioni del presente Regolamento in materia di rapporti aeroilluminanti) si consideri peggioramento il passaggio da un uso che non prevede la presenza continuativa di

persone ad altro uso che invece preveda detta presenza continuativa, risultando invece sempre ammesso sia il passaggio inverso che quello tra usi che comunque già prevedano presenza continuativa di persone (locali di abitazione permanente, ambienti di lavoro, ambienti di ufficio, ecc.).

6. Spazi scoperti classificabili solo in parte come cortili.
7. Quando il cortile abbia andamento verticale irregolare con incremento dell'area progredendo dal basso verso l'alto, le prescrizioni di cui al presente articolo vanno verificate in corrispondenza di ogni variazione di sezione: in tal caso sono considerate cortile -e pertanto suscettibili di consentire l'apertura di finestre di vani abitabili- le sole porzioni sovrastanti la quota dalla quale risultino integralmente rispettate le prescrizioni del presente articolo.
8. Analogo procedimento di verifica è ammesso nel caso di cortili che soddisfino i requisiti richiesti solo per la porzione superiore anziché per l'intero loro sviluppo in altezza: in tali casi è ammesso considerare tali spazi scoperti come cortili limitatamente al tratto sovrastante la quota dalla quale risultino integralmente rispettate le prescrizioni del presente articolo.
9. Apertura di finestre ed immissioni di aria nei dei cortili.
10. Nei cortili su cui si aprono finestre di locali abitabili è vietato aprire finestre o bocche d'aria di locali in cui vengono esercitare attività che possono essere causa di insalubrità.
11. L'espulsione nei cortili di aria calda o viziata, proveniente da impianti di condizionamento o trattamento aria, è ammissibile solo quando siano rispettate tutte le seguenti condizioni:
  - a) vi sia una distanza, misurata in orizzontale, non inferiore a ml. 4 tra la bocca di espulsione e la parete direttamente antistante;
  - b) vi sia una distanza, misurata in orizzontale, non inferiore a ml. 6 tra la bocca di espulsione ed il centro della più vicina finestra della parete direttamente antistante;
  - c) vi sia una distanza, misurata in verticale, non inferiore a ml. 2 tra la sommità dalla bocca di espulsione ed il davanzale delle finestra direttamente soprastante.
  - d) la velocità dell'aria espulsa, ad una distanza di ml. 2,00 dalla bocca di espulsione, non sia superiore a ml./sec. 0,20.

### **2.57) Gazebo**

1. Si definisce gazebo un manufatto, di pertinenza di edifici a carattere residenziale o a copertura di spazi esterni a pubblici esercizi ove consentito, costituito da struttura verticale astiforme in metallo (con l'esclusione dell'utilizzo dell'alluminio anodizzato) o legno, con copertura in tela, vetro, canniccio, legno, ferro, completamente aperta su tutti i lati e avente:
  - a) altezza al colmo non superiore a 3,00 ml ;
  - b) superficie coperta non superiore a 15 mq..
2. La superficie occupata è considerata superficie impermeabile ai fini della prevenzione del rischio idraulico.
3. Non è ammesso più di un gazebo per ciascuna unità immobiliare unifamiliare avente proprio resede di pertinenza o per ciascun edificio condominiale.

### **2.58) Pergolato**

1. Si definisce pergolato una struttura, di pertinenza di unità a carattere residenziale, composta di elementi verticali e di sovrastanti elementi orizzontali, in legno o metallo (con l'esclusione dell'utilizzo dell'alluminio anodizzato), atta a consentire il sostegno del verde rampicante; gli elementi orizzontali devono determinare un rapporto di foratura non inferiore a 4/5 e non essere impostati a quota superiore a ml. 3,00.

2. La superficie occupata dal pergolato non può eccedere il 30% della superficie libera e non è valutato ai fini della prevenzione dal rischio idraulico, salvo la presenza di sottostanti pavimentazioni o strutture che limitino la permeabilità del suolo.
3. È consentito più di un pergolato per ciascuna unità immobiliare, nei limiti complessivi di superficie occupata sopra indicati.
4. È comunque obbligatoria la piantumazione di rampicanti che siano sostenuti dal pergolato; l'assenza della previsione fin dal progetto di verde rampicante esclude la struttura dalla definizione e non ne consente l'autorizzazione.

### **2.59) Tettoie**

1. Per definizione di "tettoia" s'intende la copertura di un luogo aperto su tutti i lati, a forma di tetto (piano o a falde), ottenuta con struttura appoggiata su pilastri, realizzata anche in appoggio o in aderenza a muri di cinta o costruzioni preesistenti; in tale caso, il lato in aderenza non si prefigurerà come chiuso, in quanto appartenente a fabbrica preesistente; tale tipologia non contribuisce alla formazione della superficie utile lorda e conseguentemente del volume del fabbricato, ferme restando le disposizioni vigenti in materia di distacchi dai fabbricati limitrofi e dai confini di proprietà o di zona.
2. Ai sensi dell'art. 3 lett. e 5 del D.P.R. n 380 del 06/06/2001 si ritiene che le tettoie non si configurano come costruzione nel caso in cui gli stessi siano muniti di copertura permeabile realizzata in qualsiasi materiale e non abbiano tamponamenti laterali, oltre ad una unica eventuale parete di appoggio alla costruzione esistente.
3. Si considerano tettoie le strutture con una superficie coperta di non più di 50 mq..
4. Se la tettoia nell'uso abitativo assume le caratteristiche di porticato, con tre lati chiusi, è sempre considerata facente parte della Superficie Accessoria Lorda (SAL).
5. Le tettoie, negli usi produttivi, quando sono aperte almeno su tre lati, si calcolano come SUL per il 40%.
6. Le tettoie sono altresì SAL al 100% della superficie coperta (Sc), in tutti gli usi, quando sono identificabili come tettoie per ricovero auto e bici, ecc., fino all'incidenza massima dello standard a parcheggio richiesto dal PRG.
7. Le tettoie per auto, bici e moto debbono avere, per essere SAL, caratteristiche tipologiche facilmente identificabile come parcheggio coperto; in particolare, nel nuovo, debbono avere altezza non maggiore in gronda di m 2,40 e profondità non maggiore di m 6.

(così modificato con delibera di C.C. n°142 del 27/12/06)

### **2.60) Pensilina**

1. Le pensiline, per definizione, sono elementi a sbalzo e pertanto non sono da computarsi ne come Superficie accessoria ne come Superficie utili quando non sono utilizzate come superficie calpestabile nella parte superiore; quando tali pensiline superano lo sbalzo di m 1,30 sono da considerarsi solo ai fini del calcolo delle distanze.
2. Si definisce pensilina una struttura composta di elementi verticali in legno, in ferro o altro metallo e da una copertura in tela, vetro o metallo (con l'esclusione dell'utilizzo dell'alluminio anodizzato), con la funzione di proteggere il percorso dal marciapiede pubblico all'ingresso del fabbricato.
3. L'altezza al colmo non deve essere superiore a 3,00 ml.; la larghezza non deve essere superiore a 2,00 ml. ed i lati devono essere privi di qualsiasi elemento di chiusura, anche trasparente o mediante inferriate o simili.
4. Non sono consentite pensiline a protezione di accessi di singole unità immobiliari.

## **2.61) Chioschi**

- 1.** Per chiosco si intende quel manufatto isolato, di dimensioni contenute, generalmente prefabbricato e strutturalmente durevole, tradizionalmente concepito per la vendita di generi diversi, posato su suolo pubblico, ovvero privato gravato di servitù di uso pubblico a seguito di concessione a titolo precario rilasciata dalla Civica Amministrazione.
- 2.** Il chiosco autorizzato dovrà, a cura e spese del titolare dell'esercizio pubblico, essere temporaneamente rimosso qualora si verifichi la necessità di intervenire sul suolo o nel sottosuolo pubblico con opere di manutenzione.
- 3.** La collocazione del chiosco sarà di norma concessa quando l'inserimento del manufatto nell'ambiente, oltre ad essere seriamente motivato da giustificazioni funzionali, costituirà elemento di valorizzazione dell'intorno urbano e dei singoli elementi architettonici prossimi alla installazione proposta.
- 4.** Pertanto la collocazione del chiosco non sarà concessa:
  - a) dove la sua presenza precluda in tutto od in parte visuali prospettiche attestate su monumenti o composizioni spaziali di pregio;
  - b) dove occorra garantire e valorizzare la leggibilità di segni urbanistici e edilizi qualificanti particolari vicende storiche di impianto e trasformazione;
  - c) in corrispondenza degli avancorpi in aggetto presenti in alcune piazze; d) dove la continuità delle cortine edilizie e' elemento qualificante ed attrattivo del paesaggio urbano;
  - e) addossato o ancorato all'edificato; l'installazione del chiosco sarà ammissibile quando rispettosa delle norme del Nuovo Codice della Strada e la sua presenza sul suolo pubblico non costituisca ostacolo al movimento pedonale e veicolare.
- 5.** Le proposte di collocazione dovranno privilegiare gli assi pedonalizzati e altri luoghi dotati di ampie banchine per il passeggio; il chiosco, da realizzare secondo le tipologie di cui all'articolo specifico del Regolamento comunale, dovrà' possedere caratteristiche dimensionali compatibili con quanto specificatamente indicato nei due commi precedenti, adeguandosi alle dimensioni dello spazio disponibile per l'inserimento.
- 6.** Il chiosco non sarà ammissibile in aree -o a ridosso delle medesime- destinate, anche se solo stagionalmente, a dehors ed in prossimità di spazi già assegnati all'esercizio del commercio ambulante; il ripristino delle superfici di suolo pubblico manomesse e tutte le modifiche di marciapiedi e banchine conseguenti al collocamento dei manufatti in questione saranno eseguite dalla Città ed addebitate al richiedente.
- 7.** Le soluzioni formali fornite sono quelle alle quali il progettista dovrà attenersi, scegliendo fra le possibilità offerte quella maggiormente rispondente alla duplice esigenza di dover inserire correttamente il manufatto nell'ambiente e di adeguare il medesimo alle sue funzioni specifiche: per il particolare ambito urbano a cui queste disposizioni si riferiscono, il progettista dovrà prestare attenzione nell'assegnare al manufatto dimensioni corrette (quando di queste ne sia prevista la variabilità) con specifico riferimento allo spazio utile risultante nell'intorno a seguito della collocazione del chiosco nell'area proposta; le dimensioni del manufatto dovranno sempre e comunque essere contenute entro i limiti massimi dettati da questo allegato; fatto salvo il rispetto di quanto qui previsto per quanto concernente soluzione formale, dimensioni, materiali e coloriture da adottare, sarà compito del progettista provvedere alla progettazione di tutti gli elementi strutturali ed accessori del manufatto in base a destinazione commerciale e collocazioni specifiche.

8. Per rispondere al principio di pulizia formale che deve caratterizzare il manufatto, sulle superfici esterne del medesimo non debbono apparire elementi che interrompano la continuità delle medesime, arrecando disturbo visivo.
9. A tal fine, la progettazione dovrà far sì che organi di collegamento come dadi, viti, rivetti od altro non appaiano sulle superfici esterne del chiosco.
10. Alcuni particolari esecutivi dovranno illustrare nel progetto, già in sede di presentazione di richiesta di concessione, i criteri di cui si prevede l'adozione per rispondere alla esigenza sopra riportata; in mancanza di tali elementi descrittivi, sul progetto dovrà essere annotato il rispetto dei requisiti di qualità che dovrà possedere il manufatto, anche con riferimento alle operazioni di finitura superficiale dei materiali (sabbatura, zincatura, verniciatura, ecc.) da effettuare con le tecniche più aggiornate e garantite.

### **2.62) Porticato**

1. Si definisce "porticato" la "porzione di piano terreno o di altri piani sovrastanti, aperta almeno su un lato, lungo il quale appositi pilastri sorreggono i piani superiori costituiti da volume abitabile o copertura": a norma del Piano Regolatore Generale vigente, tale tipologia contribuisce alla formazione della superficie utile lorda e conseguentemente del volume del fabbricato nella misura del 50% della superficie stessa; se il portico è pubblico o di uso pubblico non contribuisce al calcolo delle superficie utile lorda.
2. E' necessario fare presente la differenza che intercorre fra il concetto di porticato e quello di tettoia: il porticato è uno spazio coperto sufficientemente esteso, con particolare riferimento alla profondità, e con un grado di finitura tale da poter essere utilizzato a scopi residenziali come soggiorno estivo; la tettoia invece risulta di dimensioni anche modeste, è funzionalmente non collegata a locali che costituiscono superficie utile e ha finiture non particolarmente curate: per essa deve risultare evidente, dall'insieme dei suoi caratteri, la funzione pertinenziale accessoria a cui è destinata; la chiusura di una tettoia non comporta necessariamente un incremento di superficie utile se permangono le caratteristiche di locale pertinenziale accessorio.

### **2.63) Vasche e piscine**

#### **2.63.1) Vasca**

1. È definita vasca qualsiasi struttura, fuori o entro terra, parzialmente o totalmente, destinata a contenere acqua per scopi ornamentali, di sicurezza antincendio o per irrigazione.
2. La vasca non deve essere priva di impianti sanitari di trattamento dell'acqua.
3. Qualora la superficie occupata, qualunque sia la sua funzione, ecceda mq. 10,00 o la capacità mc. 5,00, la vasca è soggetta a Permesso a Costruire.

#### **2.63.2) Piscina**

1. È definita piscina la struttura accessoria, sia fuori che entro terra, totalmente o parzialmente, atta a consentire attività di balneazione, anche se limitata in ragione delle dimensioni e della profondità.
2. La Piscina deve essere munita di impianto di trattamento delle acque.
3. È considerata piscina anche la vasca sprovvista degli impianti necessari al trattamento e al ricircolo dell'acqua, purché abbia potenzialmente la possibilità di essere attrezzata ed utilizzata per la balneazione, fatto salvo che l'utilizzazione per la balneazione è consentita solo in presenza dell'impianto di riciclo dell'acqua.
4. La piscina deve consentire una profondità minima dell'acqua non inferiore a cm. 50.
5. La realizzazione della piscina è soggetta a permesso di costruire.

#### **2.63.3) Piscine stagionali**

1. Sono definite tali i contenitori, semplicemente appoggiati al suolo, senza sottostrutture murarie di alcun genere, utilizzabili per la balneazione anche se non provvisti di trattamento sanitario delle acque.
2. Se mantenute permanentemente in loco, anche se svuotate, o se rimosse stagionalmente nel caso siano attrezzate, anche se non in maniera stabile, con impianti di trattamento delle acque, ovvero se di capacità superiore a mc. 5,00, sono soggette al rilascio di Permesso a Costruire.

#### **2.64) Arredi da giardino**

1. Sono definiti arredi da giardino, e come tali non computati ai fini della superficie coperta, del volume e delle distanze dal confine, gli elementi accessori necessari per l'utilizzazione ed il godimento dello spazio aperto.
2. Sono compresi nella definizione:
  - Piccoli box in legno, appoggiati al suolo direttamente o mediante blocchi o plinti in corrispondenza degli angoli con ingombro esterno non superiore a mq. 4,00 ed altezza massima non superiore a ml. 2,20, destinati a ripostiglio, deposito per attrezzi da giardino, biciclette, ecc, nel numero massimo di uno per ciascuna unità immobiliare unifamiliare (o condominio) avente proprio resede di pertinenza di superficie non inferiore a 100 mq;
  - cucce per cani di volume non superiore a 0,8 mc, anche se realizzati in muratura o prefabbricati di vario genere, nel numero massimo pari a quello dei cani, regolarmente tatuati, di proprietà del proprietario del resede di pertinenza dell'abitazione principale;
  - piccole serre, nel numero massimo di una per ciascuna unità immobiliare unifamiliare (o condominio) avente proprio resede di pertinenza di superficie non inferiore a 100 mq., con struttura metallica (con l'esclusione dell'utilizzo dell'alluminio anodizzato) o in legno, chiuse con vetro, metacrilato o plexiglas, appoggiate al suolo e prive di pavimentazione, con superficie massima di mq. 4,00 ed altezza massima non superiore a ml. 2,20, destinate al ricovero di piante da giardino; dimensioni maggiori possono essere autorizzate solo in base alla rilevante dimensione del giardino ed al numero ed alle piante da ricoverare, fino ad un massimo di mq. 15 e con il divieto di qualsiasi altro uso, anche parziale;
  - *barbecue* o piccoli forni, anche in muratura, purché di superficie complessiva, compresi gli accessori (piani di appoggio, contenitori per legna, ecc.) non superiore a mq. 2,00 ed altezza massima, escluso il comignolo, non superiore a ml. 2,00 nel numero massimo di uno per resede di pertinenza.

#### **2.65) Serra stabile**

1. Sono gli impianti stabilmente collegati al suolo mediante opere murarie o simili e destinati alla coltivazione di colture specializzate e protette normalmente con condizioni climatiche artificiali. Gli impianti possono essere del tipo prefabbricato o eseguiti in opera.

#### **2.66) Serra stagionale**

1. Sono gli impianti stabilmente infissi al suolo, di tipo prefabbricato o eseguiti in opera e destinati esclusivamente a colture specializzate e protette con condizioni climatiche artificiali limitate ad una sola parte dell'anno.

#### **2.67) Tolleranze di costruzione**

1. Nella esecuzione di opere edilizie di qualsiasi tipo, salvo quanto diversamente imposto da leggi o normative specifiche, sono ammesse le seguenti tolleranze di costruzione rispetto alle misure nominali contenute nel progetto:
  - per lunghezze fino a ml. 2,00:  $\pm 2\%$

- per lunghezze oltre a ml. 2,00 e fino a ml. 6,00:  $\pm 1\%$
  - per lunghezze oltre a ml. 6,00:  $\pm 0,5\%$
  - per altezze fino a ml. 5,00:  $\pm 1\%$
  - per altezze oltre a ml. 5,00:  $\pm 0,5\%$
2. E' fatta eccezione per le altezze interne dei singoli vani e per le altre altezze prescritte da norme di carattere igienico-sanitario, per le quali è stabilita la tolleranza di  $\pm$  cm. 2, qualsiasi sia l'altezza prescritta.
  3. Per le parti che risultassero prive di esplicita quotatura sul progetto approvato, sempre che non sia possibile desumere la quota mancante in via analitica, è ammessa una tolleranza di  $\pm$  cm. 10 rispetto alla lettura rilevata sul supporto cartaceo, nel rispetto degli allineamenti grafici e della congruenza del disegno.

### **2.68) Monetizzazione degli standard urbanistici**

1. La monetizzazione degli standard consiste nel versamento alla pubblica amministrazione di un importo alternativo alla realizzazione diretta degli stessi, ogni qual volta tale realizzazione non venga disposta;
2. Le Norme Tecniche di Attuazione del vigente PRG prevedono, all'art. 21 del Capo I°, Titolo II° "Disciplina degli Usi", l'indicazione dei requisiti urbanistici necessari per l'autorizzazione di un determinato uso (standard di parcheggi privati ex L. 122/89 e standard urbanistici di riqualificazione di parcheggi e verde pubblici);
3. Il Consiglio Comunale, con apposita Deliberazione, autorizza la monetizzazione degli standard urbanistici di riqualificazione in luogo della loro realizzazione, fissando i criteri, le modalità e gli importi a mq.;
4. E' possibile monetizzare il soddisfacimento degli standard urbanistici di riqualificazione, ad integrazione cioè del requisito minimo di cui al DM 1444/68, per gli interventi edilizi legati, principalmente, all'insediamento e/o cambio di destinazione dell'uso U1.1 "Residenze private", nonché degli altri comunque ammessi per ciascuna ZTO, di cui ai punti successivi, in cui sia contemplato l'uso residenziale, fatta eccezione che per le ZTO C, conformemente alle NTA del vigente PRG e, non essendo ammesso il nuovo insediamento dell'uso U1.1 "Residenze private", o più in generale quello residenziale, per le ZTO D, E ed F;
5. Per la zona A la possibilità di monetizzazione degli standard urbanistici di riqualificazione è stabilita dalla normativa specifica del Piano Urbanistico Attuativo per il centro storico.
6. La monetizzazione degli standard urbanistici è sempre ammessa nelle ZTO B (sottozone B1, B2 e B3).

(introdotto con delibera di C.C. n°142 del 27/12/06)

### **Art. 3: CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DEGLI IMMOBILI**

1. Il presente articolo è da intendersi quale integrativo e chiarimento degli usi disciplinati al Capo I, art. 21 "Elenco delle destinazioni d'uso e degli usi del territorio", con una semplificazione per analogia oltre che per un diverso accorpamento delle categorie, in relazione alle destinazioni d'uso consentite nelle ZTO della Normativa Tecnica di Attuazione del Piano Regolatore Generale vigente.
2. Non è considerato mutamento di destinazione d'uso giuridicamente rilevante sotto il profilo edilizio ed urbanistico quello che avviene nell'ambito delle stesse destinazioni d'uso principali come definite dalle Norme Tecniche di Attuazione.
3. Il mutamento di destinazione d'uso, con opere o senza opere, qualora avvenga fra una destinazione principale ed un'altra, comporta la corresponsione degli oneri concessori.

4. E' il mutamento anche senza opere edilizie della destinazione d'uso degli edifici o di loro parti, quale risulta dal provvedimento di concessione ovvero dalla licenza edilizia ovvero dallo stato di fatto degli immobili costruiti antecedentemente alla legge 6.8.1967, n° 765.
5. Si considera cambio di destinazione d'uso il passaggio fra le seguenti categorie principali, mentre non costituisce cambio di destinazione d'uso il passaggio fra le varie sottocategorie all'interno della stessa categoria principale:
- 5.1. Residenziale:**
- a) abitazioni con accessori e pertinenze, compresi depositi e garage pertinenziali;
  - b) abitazioni collettive quali collegi, convitti, conventi, studentati, seminari, ecc., con relativi accessori e pertinenze.
- 5.2. Direzionale:**
- a) uffici di enti pubblici e di diritto pubblico;
  - b) uffici privati e studi professionali;
  - c) uffici per il terziario avanzato;
  - d) società di assicurazione;
  - e) sedi o redazioni di giornali;
  - f) agenzie di viaggio, di pratiche, ecc..
- 5.3. Commerciale:**
- a) esercizi commerciali al dettaglio e relativi depositi e magazzini;
  - b) pubblici esercizi quali bar, ristoranti, tavole calde, farmacie ecc.;
  - c) attività commerciali con annesse attività artigianali di trasformazione di materie prime in prodotti finiti destinati alla commercializzazione;
  - d) società ed istituti di credito, agenzie di banche;
  - e) esercizi commerciali all'ingrosso;
  - f) grandi magazzini.
- 5.4. Artigianale:**
- a) attività artigianali che non rechino disturbi, rumori, esalazioni nocive e comunque che non alterino le caratteristiche della zona territoriale omogenea;
  - b) attività artigianali di servizio e/o di servizio non moleste;
  - c) laboratori artigianali in genere e di trasformazione di materie prime, con i relativi depositi, magazzini, uffici, punti vendita commerciali, accessori e pertinenze;
  - d) botteghe artigianali;
  - e) palestre private e centri di estetica;
  - f) pizzerie, focaccerie, corsetterie, ecc..
- 5.5. Industriale e produttivo:**
- a) Attività produttive a carattere industriale;
  - b) stabilimenti ed impianti industriali e relativi depositi, magazzini, uffici, accessori e pertinenze, compresi gli eventuali alloggi di custodia, qualora previsti;
  - c) centri di rottamazione;
  - d) stabilimenti di trasformazione e/o conservazione dei prodotti agricoli e relativi depositi, magazzini, uffici, accessori e pertinenze;
- 5.5. Turistica:**
- a) alberghi, residenze turistico-alberghiere intese quali attività ricettive, quali pensioni, *motels*, ostelli per la gioventù, case per ferie, *residence* per i quali sono prescritte autorizzazioni amministrative di esercizio secondo le leggi in materia;
  - b) attrezzature turistico ricettive complementari quali eventuali campeggi, villaggi turistici, ecc..

**5.6. Agricola:**

- a) aziende agricole e relativi depositi e magazzini;
- b) aziende ortofloricole e relative serre, depositi e magazzini;
- c) aziende zootecniche, stalle, allevamenti e ricovero animali;
- d) aziende agrituristiche, per le quali sono prescritte autorizzazioni amministrative di esercizio secondo le leggi nazionali e regionali in materia.

**5.7. Autorimesse:**

- a) autorimesse, garage, parcheggi custoditi, pubblici e privati.

**5.8. Servizi pubblici e di interesse pubblico:**

- a) servizi pubblici o privati di interesse pubblico quali università, scuole, biblioteche, musei, ospedali e case di cura, gabinetti di analisi, ambulatori, studi medici e dentistici, centri di riabilitazione motoria, case per anziani, orfanatrofi, caserme, prigioni e riformatori, edifici per il culto, stazioni ferroviarie, autostazioni, uffici postali, aeroporti, eliporti;
- b) attività ricreative: teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacolo, edifici per la cultura, edifici e impianti sportivi, centri benessere, saune, bagni turchi, solarium, ecc.;
- c) infrastrutture pubbliche e private di interesse pubblico quali centrali elettriche e di teleriscaldamento, stazioni di distribuzione elettriche, centrali telefoniche, ripetitori, impianti di depurazione o di smaltimento dei rifiuti, distributori di carburante e attività strettamente connesse, autolavaggi, ecc..

- 6.** Non è consentita la variazione stilistica o tipologica dell'edificio soprattutto con la modificazione a veranda dei balconi: l'eventuale modifica con conseguente variazione della destinazione d'uso dei balconi può essere autorizzata qualora non crei pregiudizi all'estetica del fabbricato e solo nel caso sia contemplato la tipologia d'intervento edilizio dell' "*ampliamento*" all'interno della relativa zona territoriale omogenea di appartenenza; per tale motivo, la richiesta di modifica deve essere sottoposta agli organi competenti al pari di una normale ristrutturazione con aumento di volume e di variazione d'uso.
- 7.** E' definito mutamento d'uso senza opere la modifica dell'uso in atto nell'immobile o nell'unità immobiliare così come stabilita dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o l'ultimo intervento di recupero o, in assenza o indeterminatezza del titolo, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento ovvero da altri documenti probanti.
- 8.** Qualora la nuova destinazione, se contemplata dalla zona territoriale omogenea in cui ricade, determini un aumento del carico urbanistico, il mutamento d'uso è subordinato all'effettivo reperimento delle dotazioni territoriali richieste e comporta il versamento della differenza tra gli oneri di urbanizzazione per la nuova destinazione d'uso e gli oneri previsti, nelle nuove costruzioni, per la destinazione d'uso in atto.
- 9.** Il mutamento di destinazione d'uso non connesso a trasformazioni fisiche dei fabbricati già rurali con originaria funzione abitativa che non presentino più i requisiti di ruralità e per i quali si provveda alla variazione nell'iscrizione catastale mantenendone la funzione residenziale è esente dal pagamento del contributo di costruzione.
- 10.** Non costituisce mutamento d'uso ed è attuato liberamente il cambio dell'uso in atto nell'unità immobiliare entro il limite del 30% della superficie utile dell'unità stessa e comunque compreso entro i 30 mq..
- 11.** Non costituisce inoltre mutamento d'uso la destinazione di parte degli edifici dell'azienda agricola a superficie di vendita diretta al dettaglio dei prodotti dell'impresa stessa, purchè contenuta entro il limite del 20% della superficie totale

degli immobili e comunque entro il limite di 250 mq.: tale attività di vendita può essere altresì attuata in strutture precarie o amovibili nei casi stabiliti dagli strumenti urbanistici.

- 12.** Il mutamento di destinazione d'uso senza opere conformi alle previsioni urbanistiche comunali e non connesso a interventi di trasformazione dell'immobile è soggetto a denuncia di inizio attività.
- 13.** Il mutamento di destinazione d'uso con opere è soggetto al titolo abilitativo previsto per l'intervento edilizio al quale è connesso.

(così modificato con delibera di C.C. n°142 del 27/12/06)

***Art. 4: CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DEGLI IMMOBILI: ECCEZIONI***

- 1.** Sono esclusi dal soddisfacimento degli standard urbanistici i cambi di destinazione d'uso con o senza opere che non comportano aumenti di SUL e/o di SUV.

