

Comune di Maiori
Provincia di Salerno

Oggetto: Nuovo Regolamento Edilizio

PROGETTISTI:

Ing. Salvatore Pinto

Arch. Alfonso Polidoro

COMMITTENTE:

Amministrazione Comunale

DATA: MARZO 2004

AGGIORNAMENTO: AGOSTO 2006

COMUNE DI MAIORI PROVINCIA DI SALERNO

Nuovo Regolamento edilizio

Indice.

PARTE PRIMA - Obiettivi - Principi -

Art.1 Obiettivi – Autonomia normativa- Competenze.

PARTE SECONDA - Definizioni, parametri, interventi –

Art.2 Definizioni.

Art.3 Tipologie degli interventi edilizi.

Art.4 Le forme autorizzative delle attività edilizie.

Art.5 Modalità di richiesta degli interventi edilizi.

Art.6 Procedimenti istruttori, conferenze di servizi, pareri e sportello unico.

Art.7 Caratteristiche formali degli atti autorizzativi delle attività edilizie.

Art.8 Adempimenti nella fase attuativa degli interventi.

Art.9 Vigilanza sugli interventi costruttivi - violazione delle norme urbanistico-edilizie e relative sanzioni.

Art.10 Adempimenti nella fase conclusiva dei lavori.

Art.11 Disciplina delle opere di pronto intervento connesse con la sicurezza pubblica e privata, con l'interesse pubblico e calamità naturali.

Art.12 Disciplina autorizzativa per attività provvisorie o continuative.

Art.13 Commissione edilizia integrata.

Art.14 Trasparenza e pubblicità degli atti autorizzativi delle attività edilizie.

PARTE TERZA - Requisiti igienico-sanitari degli edifici e degli spazi aperti di uso pubblico per la tutela della salute e la salvaguardia dell'ambiente urbano e naturalistico del territorio comunale.

Art.15 Classificazione e requisiti d'uso degli ambienti edilizi.

Art.16 Requisiti per l'accessibilità e la fruibilità degli edifici.

Art.17 Salubrità degli ambienti: temperatura, umidità, aria, illuminazione naturale, ventilazione, oscurabilità, intrusioni, rumori.

- Art.18** Impianti idrosanitari, di trasporto, di trattamento, d'uso, d'accumulo e di consumo di acqua all'interno degli edifici.
- Art.19** Caratteristiche igieniche, tecniche e funzionali degli impianti di scarico fognanti delle abitazioni.
- Art.20** Disciplina della distribuzione idrica e dello smaltimento dei reflui per attività industriali.
- Art.21** Emungimento, derivazione e distribuzione di acque per usi agricoli - Smaltimento di reflui e residui solidi.
- Art. 22** Controlli sulla qualità delle acque.
- Art.23** Controlli ambientali: inquinamento dell'aria, acustico, termico, luminoso, elettromagnetico.
- Art. 24** Dotazioni minime di impianti di pubblica utilità.
- Art. 25** Requisiti di qualità edilizia.
- Art. 26** Requisiti di qualità costruttiva.
- Art. 27** Requisiti di sicurezza statica e sismica degli edifici .
- Art. 28** Requisiti di sicurezza degli impianti tecnologici.
- Art. 29** Requisiti di sicurezza per gli edifici con destinazione non residenziale .
- Art. 30** Requisiti di sicurezza per attrezzature e spazi aperti pubblici o di uso pubblico.
- Art.31** Requisiti di sicurezza per opere e impianti provvisori.

PARTE QUARTA - L'agibilità degli edifici - idoneità all'uso degli spazi pubblici e aperti al pubblico.

- Art.32** Requisiti di agibilità degli edifici.
- Art.33** Requisiti per l'agibilità per edifici ad uso diverso da quello abitativo.
- Art.34** Rilascio, diniego, annullamento e revoca del certificato di agibilità.
- Art.35** Idoneità all'uso delle attrezzature e delle infrastrutture.
- Art.36** Automatismi nell'adeguamento della disciplina del R.E. per effetto di nuove norme in materie d'igiene, di sicurezza degli edifici e dell'abitato, nonché di adeguamento degli impianti tecnici.
- Art.37** Requisiti di qualità dell'ambiente urbano e di quello naturalistico.
- Art.38** Requisiti di qualità architettonica.

PARTE QUINTA - Requisiti di qualità edilizia ed Urbanistico Ambientale delle opere e degli interventi da eseguire sul territorio.

- Art.39** Disposizioni i Numeri Civici.
- Art. 40** Segnaletica stradale affissione.
- Art. 41** Aggetti dei fabbricati .
- Art. 42** Tende Solari.

- Art. 43** Insegne – Mostre - Vettrine – Bacheche.
- Art. 44** Antenne e Paraboliche.
- Art. 45** Pannelli Solari, Pompe di Calore ed Impianti Tecnologici.
- Art.46** Impianti a rete.
- Art.47** Altri elementi di facciata.
- Art.48** Serramenti d’oscuramento – Finestre e Portafinestre –Porte e Portoni – Serrande e simili.
- Art.49** Illuminazione privata a servizio delle attività commerciali.
- Art.50** Contenitori distributivi e merci esposte.
- Art. 51** Coperture.
- Art.52** Abbaini e Lucernai.
- Art.53** Soppalchi.
- Art.54** Canne Fumarie.
- Art.55** Canali di gronda e pluviali.
- Art.56** Tettoie a sbalzo.
- Art.57** Grate- Ringhiere- Cancelli- Ferri battuti.
- Art.58** Recinzioni .
- Art.59** Uscita dalle Autorimesse – Rampe – Passi Carrabili.
- Art.60** Zone Verdi e Parchi.
- Art.61** Terrazzamenti agricoli.
- Art.62** Piscine.
- Art.63** Parcheggi.
- Art.64** Sottoservizi.
- Art.65** Cortili e aree scoperte di pertinenza.
- Art.66** Strade e piazze.
- Art.67** Norme finali e transitorie.

ALLEGATO A

- Tav. n°1** Tavola delle tipologie (tipologie e limiti dimensionali sull’installazione delle tende).
- Tav. n°2** Tavola delle tipologie (limiti dimensionali sull’installazione delle insegne).
- Tav. n°3.** Tavola delle tipologie (insegne a parete).
- Tav. n°4** Tavola delle tipologie (Pubbliche affissioni).
- Tav. n°5** Tavola delle tipologie (Tipologie dei cancelli e dei cancelletti a protezione delle vetrine).
- Tav. n°6** Tavola delle tipologie (Tipologie delle recinzioni).

Parte Prima

Obiettivi - Principi

Art. 1 – Obiettivi – Autonomia normativa- Competenze

1/1) Il Regolamento individua gli obiettivi da perseguire in materia edilizia ed urbanistica, nel rispetto dei principi di semplificazione normativa, del decentramento dei livelli di decisione e della semplificazione amministrativa .

1/2) Il Comune esercita la potestà regolamentare nelle materie oggetto del presente Regolamento in osservanza dei principi legislativi che costituiscono limite inderogabile per l'autonomia normativa .

1/3) 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 l'insieme di tutte le attività preordinate alla trasformazione strutturale e funzionale del territorio, naturale ed edificato, che inizia con l'accertamento della fattibilità dell'opera e si conclude con le verifiche finali sull'intervento effettuato .

1 /4) In particolare, il Comune esercita le seguenti funzioni in materia edilizia:

- a. emana gli atti a contenuto normativo e generale, nonché le disposizioni di dettaglio;
- b. svolge il compito di verifica e di vigilanza sulla conformità del processo edilizio alle norme urbanistico-edilizie nazionali e locali;
- c. facilita l'attività degli attori del processo edilizio anche in sede di accordi procedurali e di conferenza dei servizi;
- d. promuove il coordinamento tra i soggetti pubblici e privati, anche in relazione alla sottoscrizione di accordi e protocolli, secondo i principi di semplificazione di cui alla legge ed al presente Regolamento;
- e. garantisce l'informazione secondo quanto previsto dal presente Regolamento e dalle altre disposizioni vigenti in materia di diritto di informazione dei cittadini;

Restano di competenza del Dirigente dell'U.T.C. "*disposizioni tecnico organizzative*" relative al variazione della modulistica, alla gestione dell'informazione, al raccordo con gli altri Settori comunali, ai criteri per l'effettuazione dei controlli nonché ad ogni altro aspetto di carattere organizzativo e gestionale.

1/5) Il regolamento edilizio è redatto in conformità delle prescrizioni dell'art. 4 del T.U. delle "*Disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia* " approvato con D.P.R. 6-6-2001, n. 380 , della L.21-12-2001, n. 443 , della L.R. 28/11/2001 n.19, disciplinanti le attività costruttive, 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 regionale 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.

1/6) 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.

1/7) Il regolamento edilizio è ispirato:

a criteri di snellezza delle procedure autorizzative, 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; 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 .

1/8) 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, in conformità alle norme del citato T.U. come integrato dall'art. 1. comma-14, della legge n. 443/2001;

b) la previsione, la composizione, la costituzione, il funzionamento e i compiti della Commissione Edilizia Integrata Comunale ;

e) le modalità di richiesta, di istruttoria e di rilascio dei permessi di costruire; l'inoltro e la documentazione prescritta per le denunce di inizio attività; le procedure inerenti le richieste d'intervento concernenti i piani urbanistici attuativi di iniziativa privata in conformità con le disposizioni contenute nelle Norme Tecniche Attuative dello strumento urbanistico generale;

d) le modalità di compilazione e di accettabilità 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 dell'edilizia, eventualmente costituito presso il Comune, ai sensi dell'art. 4 del T.U.;

e) le caratteristiche di qualità costruttive dei fabbricati, il loro decoro edilizio e architettonico, nonché il loro corretto inserimento nell'ambiente urbano;

f) i requisiti igienico - sanitari e di accessibilità, indispensabili per la legittima fruibilità delle costruzioni, nonché le misure di antinquinamento ambientale da osservare per la salvaguardia del suolo, sottosuolo e dell'atmosfera;

g) i requisiti di sicurezza costruttiva e impiantistica delle costruzioni, il libretto degli edifici, le garanzie di sicurezza da assicurare nelle fasi esecutive delle opere, le cautele da osservare a garanzia della privata e pubblica incolumità in fase esecutiva e di utilizzazione dei manufatti in generale, in conformità, fra l'altro, di quanto prescritto dalla Parte II del T.U. (D.P.R. n. 380/2001) relativa alle norme tecniche edilizie;

h) 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;

i) il necessario raccordo tra le norme costruttive - edilizie del presente R.E. e quelle costruttive -urbanistiche degli strumenti urbanistici, generali e attuativi, del Comune.

Parte II

Definizioni, parametri, interventi

Art. 2 - Definizioni

2/1) Le opere sottoposte alla disciplina del presente R.E. sono costituite da interventi costruttivi tesi a trasformare o a riqualificare lo stato dei luoghi, intendendosi per interventi costruttivi, le opere edilizie realizzate entro e/o fuori terra, che risultino ancorate al terreno e non rientrino nella categoria delle cose mobili secondo il codice della strada, riguardanti costruzioni aggiuntive o sostitutive rispetto all'originario stato del suolo e dei luoghi, quali edifici, costruzioni in genere, nonché quanto altro comporti la realizzazione di manufatti; per trasformazioni, le azioni costruttive volte a realizzare nuova edificazione di manufatti edilizi, infrastrutturali e di opere in generale, per cui l'ambiente fisico viene ad essere modificato rispetto a quello preesistente; per riqualificazione, le azioni atte a conservare con adeguamenti funzionali, strutturali e morfologici gli elementi costruiti e quelli ambientali esistenti.

Le definizioni degli interventi edilizi, ai sensi dell'art. 3 del T. U., sono quelle riportate al successivo art. 3.

2/2) Per le costruzioni edilizie si definiscono :

(definizioni tratte dalle N.T.A. del P.R.G. del comune di Maiori)

1. *Costruzione*

Ai fini del presente regolamento per "costruzione" si intende:

qualsiasi opera edilizia emergente dal suolo o riguardante il sottosuolo, realizzata in muratura o con l'impiego di altro materiale;

qualsiasi manufatto che, indipendentemente dalla durata, dalla inamovibilità e incorporazione al suolo, sia in grado di costituire unità abitativa, ovvero unità utilizzabile in qualsivoglia maniera, la quale non rientri espressamente nella categoria dei veicoli.

2. *Fronte*

Per "fronte" di una costruzione si intende qualsiasi proiezione ortogonale, sul piano verticale, relativa alle porzioni di facciata più esterne, con esclusioni di sporgenze, di qualsiasi tipo, che abbiano esclusivamente una funzione ornamentale.

3. *Ricostruzione*

Per "ricostruzione" si intende qualsiasi intervento anche parziale, che tende alla riedificazione di una costruzione o di parte di essa, demolita o crollata.

4. *Ampliamento*

Per "ampliamento" si intende l'aumento dell'estensione o delle dimensioni, sia verticali che orizzontali, di una costruzione esistente con la creazione di uno spazio supplementare.

5. Sopraelevazione

Per "sopraelevazione" si intende la estensione in senso verticale di tutta, o di parte, della costruzione esistente.

6. Superfetazioni

Per "superfetazioni" si intendono gli elementi di facciata quali balconi, logge, pensiline, ringhiere, rivestimenti, bancali, stipiti, coperture in materiali plastici od in lamiera ecc., incompatibili con le caratteristiche ambientali e/o architettoniche del contesto; ed ancora le aggiunte ad edifici residenziali non autorizzate o comunque prive di valore architettonico, quali tettoie, depositi attrezzi, ricoveri per animali, servizi igienici esterni, baracche o prefabbricati ad uso di autorimessa; ed ancora i capannoni ad uso artigianale od industriale o commerciale, nonché i depositi e magazzini, ottenuti mediante la chiusura non autorizzata di tettoie o mediante la copertura di aree cortilive.

Ai fini dell'applicazione delle norme e procedure del RE si assumono le seguenti nuove definizioni:

- *unità immobiliare*, un complesso edilizio costituito da vani, vani accessori e superfici pertinenziali balconate o terrazzate, funzionalmente autonomo, con ingresso (o ingressi) indipendente a esclusivo servizio dell'unità immobiliare;
- *porticato*: spazio coperto di uso comune, aperto almeno su un lato, che abbia relazione diretta con lo spazio esterno ubicato allo stesso livello;
- *loggia*: spazio coperto, ad uso esclusivo dell'unità immobiliare, aperto almeno su un lato, contiguo ad una delle pareti esterne di una costruzione costituente estensione e pertinenza dell'unità;
- *facciata*: parete esterna di una costruzione delimitata alla base dalla linea della sua intersezione con il terreno naturale o modificato ed al colmo dal limite superiore del parapetto di protezione o del cornicione nelle coperture piane oppure dalla linea di gronda nelle coperture a falde.
- *piano*: lo spazio, racchiuso o meno da pareti perimetrali, compreso tra due solai, limitato rispettivamente dal pavimento (estradosso del solaio inferiore, piano di calpestio) e dal soffitto (intradosso del solaio superiore) che può presentarsi orizzontale, inclinato o curvo, e in particolare:

1. Si definisce piano fuori terra il piano di un edificio il cui pavimento si trovi a una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante. Si considerano inoltre fuori terra le porzioni di un piano, ricompreso in un vano, il cui pavimento si trovi nelle condizioni specificate al punto precedente. Sono assimilati, e quindi considerati dalle presenti norme come piani fuori terra, i piani o porzioni di piani seminterrati il cui pavimento si trovi a una quota non inferiore a ml 0,30 rispetto alla quota del terreno circostante.

2. Si definisce piano seminterrato il piano di un edificio il cui soffitto si trovi a una quota uguale o superiore a ml 0,90 rispetto al terreno circostante.
3. Si definisce piano interrato il piano di un edificio il cui soffitto si trovi a una quota uguale o inferiore a quella del terreno circostante. Sono inoltre assimilati ai piani interrati e considerati tali i piani seminterrati con quota dell'intradosso del solaio soprastante sopraelevata rispetto alla quota del terreno circostante di una misura inferiore a ml 0,90.
4. Per la definizione della posizione del piano rispetto al terreno quando il progetto ne modifica l'andamento naturale (fuori terra, interrato, seminterrato), si deve intendere come quota di riferimento quella dello stato finale del progetto. Ai fini della definizione di piano interrato o seminterrato (quota di riferimento fra terreno e pavimento o intradosso solaio), si utilizza la media dello sviluppo complessivo dei fronti (superficie complessiva delle porzioni di pareti fuori terra o interrata diviso lo sviluppo lineare delle pareti stesse).
5. Per "piano completamente interrato" si intende un piano in cui l'extradosso del solaio di copertura, sia sotto il livello del terreno in ogni suo punto, o una costruzione la cui presenza non sia percepibile sulla superficie del terreno, fatte salve le opere di accesso e i camini di aerazione.
6. Si definisce piano ammezzato un piano interposto tra il primo piano fuori terra e i successivi, di altezza interna generalmente inferiore a quella degli altri piani.
7. Nel caso di edifici le cui pareti perimetrali risultino separati dal terreno mediante muri di sostegno, scannafossi, ecc., di larghezza superiore a ml. 3, si considera quota del terreno, per il calcolo di cui al comma 5, la linea di stacco della parete dell'edificio dal pavimento dello stesso scannafosso, o sistemazione a terra.

- Soppalchi

1. La realizzazione di strutture orizzontali intermedie tra due strutture orizzontali consecutive all'interno della medesima unità immobiliare (soppalchi), quando coerente con i principi del restauro e risanamento conservativo e sempre che non costituiscono unità immobiliari autonome rientra tra gli interventi definiti dall'art. 31, lett. e) della legge 457/78 in tale caso l'atto di controllo comunale è la D.I.A.
2. Le altezze minime interne non possono essere inferiori a quelle fissate rispettivamente per gli ambienti abitativi e per i vani accessori, dall'art. 43, comma 2, lett. b) della legge 457/78 e successive modificazioni ed integrazioni.
3. Nel caso che le nuove strutture orizzontali intersecano finestre o balconi di prospetti, per i quali lo strumento urbanistico o norme di carattere ambientali impongono l'immodificabilità, va osservata una distanza non inferiore a metri 1 (uno) tra la parete finestrata e la proiezione del piano orizzontale del soppalco.
4. E' consentita, altresì, la realizzazione di soppalchi destinati esclusivamente a deposito con altezza massima di metri 1.80 tra l'estradosso del soppalco e l'intradosso della struttura orizzontale preesistente a condizione che l'altezza utile dei locali sottostanti il soppalco non sia inferiore, a quella fissata, rispettivamente per gli ambienti abitativi e per i vani accessori, dall'art.43, comma 2, lett. b) della legge 457/78 e successive modificazioni ed integrazioni.
5. Nei casi in cui la struttura orizzontale di copertura sia costituita da volte, l'altezza interna è

quella media tra l'altezza al piano di imposta e l'altezza in chiave.

6. Per le destinazioni d'uso non residenziali le condizioni di cui al comma 2 sono riferite al DL 19 settembre 1994 n.626 e successive modificazioni e integrazioni.

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

- a) corte: spazio interno circondato per il 70% del perimetro da fronti della costruzione e per la parte restante solo da recinzioni, porticato o aperto;
- b) cortile: spazio interno circondato per l'intero perimetro da fronti della costruzione;
- c) patio: spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a m 4,00, e pareti circostanti di altezza non superiore a m 4,00;
- d) chiostrina: spazio interno di superficie minima superiore a 1/8 di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a m 18,00 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a m 3,00;
- e) cavedio: spazio interno, per la ventilazione dei bagni o locali di servizio ed il passaggio delle canalizzazioni interne, di superficie inferiore a quella minima della chiostrina e comunque superiore a 0,65 mq e sul quale non si aprono luci o finestre. Tale spazio deve essere percorribile per tutta la sua altezza ed attrezzato con scala alla marinara ed avere aerazione naturale.

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

- a) gazebo: costruzione priva di fondazioni, ancorata provvisoriamente al terreno, coperta, di superficie in proiezione orizzontale non superiore a 25 mq ed altezza non superiore a m 3,00;
- b) pergolato: costruzione priva di fondazioni, ancorata provvisoriamente al terreno, costituita da pilastri e travi con copertura in essenze arboree;
- c) grillages: struttura verticale o orizzontale in legno forata per il sostegno di essenze arboree non delimitante spazi.

- tettoie e pensiline: strutture orizzontali rispettivamente su strutture autonome o a sbalzo costituenti copertura pertinenziale di spazi scoperti di una costruzione.

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

- sottotetto: il volume sovrastante l'ultimo piano dell'edificio, o di sue parti, compreso nella sagoma di copertura ;

- chioschi, manufatti provvisori, di superfici, altezze e volumi modesti, per vendite al minuto, per funzioni di biglietterie, di guardiania e di altre attività complementari e compatibili, per il chiosco deve essere prevista la dotazione di servizi igienici riservati al personale che vi opera, nel rispetto del DPR n.327/80, tale ulteriore superficie non dovrà superare 1,5 m² ;⁽¹⁾

- pareti finestrate, le pareti esterne dell'edificio, con presenza di aperture, costituenti vedute, delimitanti volumi costruiti, ivi compresi i frontini degli sbalzi strutturali prospicienti suoli privati, connessi all'utilizzazione dell'edificio, ove essi compromettano la salubrità e la sicurezza degli spazi compresi tra edifici prospicienti;

¹ Prescrizione dettata da ASL/SAI - Dipartimento di Prevenzione – U.O. Igiene Urbana ed Ambientale – Distretto n.05 – Costa d'Amalfi

- *elementi di arredo di spazi esterni*, sistemazione del verde con essenze arboree, cespugliato o a prato, con l'inserimento di elementi costruiti, scultorei e architettonici destinati ad esclusiva destinazione di arredo formale e funzionale per la più gradevole fruizione degli spazi esistenti;
- *infrastrutture primarie*, le sistemazioni urbane ed extraurbane per la viabilità e di ogni modalità di trasporto e di relazioni sul territorio;
- *infrastrutture secondarie*, il complesso delle attrezzature e dei servizi di interesse comune.

2/3) Per la legittimazione delle attività edilizie si opera il raffronto tra le previsioni progettuali dell'intervento richiesto e le prescrizioni delle norme urbanistico-edilizie, comparando i parametri fondamentali urbanistico-edilizi ed edilizio-costruttivi.

a) I parametri urbanistico-edilizi, definiti dalle N.T.A. del P.R.G. sono:

1. **St** - Superficie territoriale (Ha.)

Per "superficie territoriale" si intende quella riferita agli interventi urbanistici esecutivi, così come individuati dallo strumento urbanistico generale, al netto della grande viabilità esistente.

2. **It** - Indice di fabbricabilità territoriale (mc./Ha.)

Per "indice di fabbricabilità territoriale" si intende il rapporto tra il volume urbanistico massimo realizzabile e la superficie territoriale della zona. Detto indice si applica in sede di strumenti urbanistici esecutivi.

3. **Sf** - Superficie fondiaria (mq.)

Per "superficie fondiaria", si intende la parte di superficie risultante sottraendo da quella territoriale, così come precedentemente definita, la nuova viabilità di piano e le superfici destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Tale superficie può essere suddivisa in lotti. In caso di intervento edilizio diretto, la superficie fondiaria si identifica con l'area edificabile al netto delle strade pubbliche esistenti o previste nello strumento urbanistico generale e delle aree per l'urbanizzazione secondaria e per quella primaria.

4. **If** - Indice di fabbricabilità fondiario (mc./mq.)

Per "indice di fabbricabilità fondiario" si intende il rapporto fra il volume urbanistico massimo realizzabile e la superficie fondiaria precedentemente definita.

5. **Lm** - Superficie minima del lotto (mq.)

Per "superficie minima del lotto" si intende quella relativa all'area minima necessaria per operare un'intervento edilizio diretto o, nel caso di intervento urbanistico esecutivo, l'area minima in cui è possibile frazionare la superficie fondiaria.

6. **Su1** - Superficie destinata ad opere di urbanizzazione primaria (mq.)

Tale superficie comprende tutte le aree da riservare per le opere di urbanizzazione primaria secondo le quantità minime stabilite dalle leggi vigenti o quanto stabilito, zona per zona, dalle norme dello strumento urbanistico generale.

7. **Su2** - Superficie destinata ad opere di urbanizzazione secondaria (mq.)

Tale superficie comprende tutte le aree da riservare o riservate alle opere di urbanizzazione secondarie secondo le quantità minime stabilite dalle leggi vigenti o quanto previsto, zona per zona, dalle norme dello strumento urbanistico generale.

8. **Rc** - Rapporto di copertura (mq./mq.)

Per "rapporto di copertura" si intende il rapporto tra la superficie copribile e la superficie fondiaria. Deve essere misurata considerando per superficie fondiaria quella di cui al parametro Sf e per superficie coperta quella di seguito definita.

9.Sc - Superficie coperta di un edificio (mq.)

Per "superficie coperta di un edificio" si intende quella risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali escluse le parti aggettanti come balconi, sporti di gronda, e simili.

Nuove definizioni :

10. **Comparto edilizio** è un'area delimitata con caratteri di omogeneità dei tessuti urbani, con presenza di edifici per cui gli interventi di edificazione o di riqualificazione, comportano progetti planovolumetrici unitari o di piani urbanistici attuativi estesi all'intera area, con l'utilizzo anche del sistema della perequazione, regolati da patti convenzionali pubblico-privati;

11. **vano** è lo spazio coperto delimitato da pareti per ogni lato, anche se non tutte raggiungenti il soffitto del vano;

12. **stanza** è il vano destinato ad abitazione (letto, pranzo, studio soggiorno. etc.) avente luce ed aria diretta, con altezza tra pavimento e soffitto di valore non inferiore al minimo prescritto per essere abitabile;

13. **vani accessori** sono i vani destinati a funzioni accessori all'abitazione, quali bagni, anticamere, corridoi, ingressi, ripostigli, etc;

14. **altri vani** sono i vani che. pur appartenendo allo stesso edificio, non sono ne stanze ne vani accessori, quali botteghe, magazzini, soffitti etc;

15. **alloggio** è l'insieme di uno o più vani destinati utilmente all'abitazione per famiglie;

16. **fabbricato** è qualunque costruzione coperta, delimitata da muri per l'intera altezza, dalle fondazioni alla copertura, con uno o più accessi, isolati tra loro da vie o spazi aperti;

17. **fabbricato residenziale**, è il fabbricato adibito, in modo prevalente, ad uso abitativo.

b) I parametri edilizio-costruttivi sono:

10. **Su** - Superficie utile abitabile (mq.)

Per "superficie utile abitabile" si intende la superficie di pavimento degli alloggi, misurata al netto di muratura, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi; sono compresi gli spazi per gli armadi a muro.

11. **Snr**- Superficie non residenziale (mq.)

Per "superficie non residenziale" si intende quella destinata a servizi ed accessori, a stretto servizio delle residenze, misurate al netto delle murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

Tali superfici riguardano:

- a. Cantinole, soffitte, locali motori ascensori, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali similari;
- b. Autorimesse singole o collettive;

- e. Androni di ingresso e porticati liberi non destinati ad uso pubblico;
- d. Logge e balconi.

12. **Sc** - Superficie complessiva (mq.)

Per "superficie complessiva", si intende quella costituita dalla somma della superficie abitabile (Su) e dal 60% del totale della superficie non residenziale (Snr).

La superficie complessiva si utilizza ai fini della determinazione del costo di costruzione dell'edificio.

13. **V** - Volume urbanistico di un edificio (mc.):

Il volume, ai fini dell'effettiva possibilità edificatoria, va computato sommando i prodotti della superficie lorda di ciascun piano, delimitata dal perimetro esterno delle murature, per l'altezza relativa al piano stesso, misurata tra le quote di calpestio dei pavimenti, con l'esclusione del volume entroterra misurato rispetto alla superficie circostante secondo la sistemazione prevista dal progetto approvato, salvo che il volume seminterrato od interrato sia destinato a residenza, uffici o attività produttive.

Ai fini del calcolo del volume urbanistico, non è rilevante la parte dei fronti strettamente necessaria per l'accesso, anche carrabile, ai volumi entro terra, purché tale parte dei fronti non abbia sviluppo lineare totale (in pianta) superiore al 30 % di quello totale di tutti i fronti e, per ogni fronte, non superi il 15 % del fronte stesso.

Sono esclusi dal calcolo dei volumi i vani destinati a deposito di attrezzi e prodotti agricoli aventi un sol fronte fuori terra di lunghezza inferiore a metri 5.

Sono altresì esclusi dal calcolo del volume consentito i porticati o porzioni di essi, se pubblici o d'uso pubblico, i balconi, le tettoie, i parapetti, i cornicioni e gli elementi di carattere ornamentale, nonché i volumi tecnici così come definiti al successivo n.14 del presente articolo.

Qualora i porticati non siano d'uso pubblico, nel calcolo del volume la superficie deve essere considerata pari al 60% di quella effettiva.

Inoltre sono esclusi i sottotetti non praticabili e quelli non abitabili se l'altezza minima non supera m. 0,30 e quella media non supera m 1,70, nel caso di falde con inclinazione non superiore al 35 % e se destinati a depositi, magazzini o servizi accessori e tecnici. Qualora la pendenza sia superiore al 35 % il calcolo del volume viene effettuato considerando l'altezza (Hf) così come prescritto.

Per i porticati o porzione di essi, i sottotetti ed i volumi tecnici, deve esser trascritto, prima del rilascio del Permesso di Costruzione, regolare vincolo che impedisca qualsiasi genere di chiusura o differente uso degli stessi.

Nelle coperture a tetto i volumi tecnici devono rientrare il più possibile all'interno delle coperture stesse, mentre nel caso di coperture a terrazzo deve essere prevista una soluzione architettonica unitaria.

14. Volumi tecnici - Si intendono per volumi tecnici quelli strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc.) che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi o per norme di sicurezza, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile od esistente, nei limiti imposti dalle norme urbanistiche.

A titolo esemplificativo, sono volumi tecnici quelli strettamente necessari a contenere: i

serbatoi idrici; l'extracorsa degli ascensori; le caldaie, i bruciatori, i serbatoi di carburante, i vasi di espansione, gli evaporatori dell'impianto di termosifone o di climatizzazione; le canne fumarie e di ventilazione; il vano scala al di sopra delle linee di gronda o dei lastrici solari; le cabine elettriche di trasformazione.

Sono ancora da intendersi volumi tecnici le intercapedini di spessore tale da non consentirne l'agibilità, a sviluppo orizzontale o verticale, tese a preservare i vani utili da infiltrazioni o da escursioni termiche, sia se realizzati al disotto od a lato dei piani calpestabili, che a copertura degli edifici; in quest'ultimo caso lo spessore complessivo non può superare i 50 cm.

Non sono invece volumi tecnici i bucatoi, gli stenditoi coperti, i locali di sgombero e simili.

I volumi tecnici come sopra definiti non contribuiscono al calcolo del totale volume urbanistico ammissibile purché non superino il 10% del volume totale stesso e devono comunque rispettare le norme sulle distanze e le altezze.

15. Hf - Altezza dei fronti di un edificio (m): Per "altezza dei fronti di un edificio" si intende la differenza di quota tra la linea di terra, definita dal piano stradale o dalla più bassa sistemazione esterna, di cui al progetto approvato, interessata dalla facciata che si considera e il livello costituito dalla linea superiore di gronda del tetto, considerata con una sporgenza massima, compresa la gronda, di m. 1,20 dalla parete verticale del fronte; nel caso in cui la pendenza del tetto superi il 35, l'altezza va misurata fino ai due terzi della proiezione verticale del tetto stesso, sia il sottotetto abitabile o meno.

Se l'edificio è coperto a terrazzo l'altezza è data dalla differenza di quota tra la linea di terra, definita dal piano stradale o dalla più bassa sistemazione esterna di cui al progetto approvato, nel caso risulti al disotto del livello stradale, e la linea superiore definita dal coronamento del parapetto pieno del terrazzo di copertura o, in mancanza di esso, dal piano di calpestio del medesimo terrazzo.

Anche per la valutazione dell'altezza dei fronti valgono le esclusioni, così come già indicate per il Volume urbanistico, relative agli accessi ai volumi entro terra.

L'altezza delle pareti di un edificio non può superare i livelli fissati, per le singole zone, dagli strumenti urbanistici o da particolari norme vigenti, ad eccezione dei singoli volumi tecnici. Nel caso di edifici in cui la linea di terra e quella di copertura non siano orizzontali, si considera la parete scomposta in elementi quadrangolari o mistilinei, e per ogni elemento si considera la media delle altezze; la maggiore di tali altezze, per ciascuno degli elementi di cui sopra, non può superare del 20% ovvero di due metri l'altezza massima consentita. La media delle medie delle altezze così ricavata non deve comunque superare l'altezza massima prevista dalle norme dello strumento urbanistico per la zona.

Se la costruzione è "terrazzata", l'altezza di ciascun fronte può essere calcolata separatamente per i singoli corpi sempre che questi ultimi siano individuabili dal punto di vista strutturale ed architettonico e purché la profondità degli stessi non sia inferiore a m. 5,00.

Il profilo del terreno, a sistemazione avvenuta, non deve, rispetto al piano di campagna preesistente, superare in sbancamento i m. 3,00 e in riporto i m. 2,00; tali interventi sono ammissibili solo se necessari per la natura stessa del terreno.

Nel caso in cui la larghezza delle strade o dei distacchi non consenta di raggiungere la massima altezza consentita per la zona, deve essere arretrato tutto l'edificio dal piano terreno; non sono ammessi ritiri solo nei piani superiori.

16. H - Altezza della costruzione (m): Per "altezza della costruzione" si intende la media delle altezze dei fronti, calcolate secondo il parametro Hf, e non deve superare l'altezza

massima consentita dalle norme per le diverse zone.

17. **Df** - Distanza tra i fronti (m.): Per "distanza tra i fronti" degli edifici si intende la distanza minima tra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza compresi anche balconi aperti, pensiline e simili.

Nel caso di fronti non paralleli deve comunque in ogni punto essere rispettata la distanza minima prescritta.

Tale distanza va rispettata anche quando le costruzioni si fronteggiano parzialmente.

Le norme relative ai distacchi tra gli edifici si applicano anche alle pareti di un medesimo edificio non prospiciente spazi interni (chiostrine, cavedi, etc), salvo quando i fronti di una stessa costruzione costituiscano rientranze planimetriche la cui profondità non superi un quarto della loro lunghezza. Nel caso in cui i fronti di una stessa costruzione formino tra loro un angolo interno minore di 90 gradi, purché sempre maggiore di 60 gradi, sulle porzioni di essi non rispettanti la distanza minima stabilita dalle norme di attuazione degli strumenti urbanistici possono aprirsi esclusivamente luci e finestre relative ai locali accessori, con esclusione dei bagni e servizi igienici.

In materia di distanze dagli edifici adiacenti, l'altezza a cui rapportarsi è quella del fronte dell'edificio a costruirsi.

18. **D** - Distanza dai confini e dal filo stradale (m): Si intende per "distanza dai confini o dal filo stradale" la distanza tra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, compresi anche balconi aperti, pensiline e simili, e la linea di confine o il filo stradale.

In materia di distanze dai confini o dal filo stradale, l'altezza a cui rapportarsi è quella del fronte dell'edificio a costruirsi.

Per le nuove costruzioni in aderenza, il distacco tra pareti deve essere non inferiore al distacco d'isolamento prescritto dalle norme antisismiche ;

19. **Numero di piani** è costituito dal numero di piani fuori terra;

2/4) La destinazione d'uso di complessi edilizi, di opere infrastrutturali, di manufatti costruiti sul suolo e nel sottosuolo, è costituita dall'insieme delle attività prevalenti che in esse vengono svolte o siano previste, compatibilmente con le caratteristiche costruttive delle opere.

Le destinazioni d'uso ammissibili, in rapporto alle prescrizioni urbanistiche, sono dei seguenti tipi:

- a) uffici pubblici e privati;
- b) residenze, singole o collettive,
- c) residenze agrituristiche
- d) attività turistico-ricettive
- e) attività di ristorazione;
- f) attività artigianali e commerciali al dettaglio, ad esclusione di quelle definite " industriali di prima classe" dal D.M. 19/11/1981 e succ. modif. altre attività terziarie

(direzionali, commerciali, finanziarie;
laboratori sussidiari delle attività artigianali e commerciali già esistenti alla data di adozione del P.R.G. ad esclusione di quelle definite “ industriali di prima classe”;

- g) attività artigianali e commerciali strettamente connesse alla produzione agricola e zootecnica del fondo;
- h) parcheggi, autorimesse e box auto
- i) impianti strettamente connessi alla conduzione di fondi agricoli;
- j) “attività industriali di prima classe” definite dal D.M. 19/11/1981

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

Non costituisce cambio di destinazione d'uso il diverso utilizzo di locali a piano terra o interrati, se precedentemente adibiti a uso improprio.

Art.3 Tipologie degli interventi edilizi

3/1) le tipologie degli interventi edilizi si dividono in due grandi categorie:

- interventi di nuova edilizia
- interventi sul patrimonio edilizio esistente, specificati, rispettivamente ai successivi commi 2 e 3 del presente articolo.

3/2) Le tipologie degli interventi di nuova edilizia sono quelle definite nella lettere e.1),e.2),e.3),e.4),e.5),e.6),e.7) dell'art. 3 del T.U., tra cui la costruzione di nuovi edifici fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma preesistente, comprensivi degli interventi di:

- a) *Costruzione parziale* da intendersi l'esecuzione di parti di un complesso di opere;
- b) *Ampliamento* da intendersi l'estensione di spazio occupato con ampliamento di volumi all'esterno della sagoma esistente;
- c) *Sopraelevazione* da intendersi un accrescimento di volumi costruiti in verticale, con aumento dell'altezza del fabbricato ed eventuale aumento del numero dei piani;
Non è da intendersi come nuova edilizia la ricostruzione, previa demolizione, di fabbricati identici a quelli preesistenti, quanto a sagoma, volumi, area di sedime e caratteristiche dei materiali, fatte salve le sole innovazioni per l'adeguamento alla normativa antisismica.
Ove manchino, in tutto o in parti significative, tali requisiti le ricostruzioni precedute da demolizioni, vanno considerate nuove costruzioni.

3/3) Le tipologie degli interventi sul patrimonio edilizio esistente, in coerenza con quanto prescritto dall'art. 3 del TU. (D.P.R. n. 380/2001). riprodotte con integrazione, l'art. 31, lett. a), b), e), d) ed e) della legge n. 457/78, sono quelle di seguito riportate:

a) "Manutenzione ordinaria"

Sono interventi di manutenzione ordinaria quelli riguardanti le opere atte a conservare o a rinnovare l'efficienza funzionale degli elementi di finitura, degli impianti e dei manufatti edilizi in genere.

1. Sono da considerarsi manutenzione ordinaria le seguenti opere interne elencate a titolo esemplificativo:
posa in opera, rinnovo e sostituzione di intonaci, rivestimenti, pavimenti, infissi e serramenti, impianti tecnologici (idraulico, elettrico, riscaldamento, igienico, di ventilazione, del gas), apparecchi sanitari, canne fumarie e relative opere connesse.
2. Sono da considerarsi manutenzione ordinaria le seguenti opere esterne elencate a titolo esemplificativo:
costruzione o installazione di:
 - a. griglie alle pareti per adeguamento alle normative di sicurezza degli impianti;
 - b. recinzioni in rete metallica e paletti infissi al suolo anche con fondazioni completamente interrate;
 - c. cancelletti, inferriate, infissi esterni;
 - d. antenne di piccole dimensioni e parabole (diametro inferiore a cm 100), pluviali, grondaie, frontalini di balconi;
 - e. impermeabilizzazioni;
 - f. copertura con palloni pressostatici di impianti sportivi esistenti;
 - g. tende e tendoni comprensive di supporti metallici ancorati alle pareti;
 - h. tende e tendoni comprensivi di supporti metallici, non stabilmente infissi al suolo, non chiusi lateralmente;
 - i. condizionatori di tipo a parete, comprensivi degli appositi supporti,
 - j. barbecue di altezza inferiore a ml.1,80;
 - k. sondaggi relativi a verifiche statiche, architettoniche, geologiche, archeologiche;
 - l. griglie e botole di accesso ai locali interrati
 - m. allacciamenti alle fognature;rifacimento di:
 - o. manti di copertura anche con inserimento di guaine impermeabilizzanti e pannelli isolanti senza modifica dei materiali;

- p. totale e parziale di intonaci;
- q. pavimentazioni esterne, sulla medesima area senza modifica dei materiali;
- r. tinteggiature di edifici esistenti non classificati dal PRG;
- s. tinteggiature con il colore esistente o con diverso colore purché conforme al piano del colore su edifici classificati 1a, 1b, 2a, 2b;
- t. canne fumarie, di aspirazione e camini senza alterazione della posizione, della forma e della dimensione di quelle esistenti e relative opere connesse.

3. Gli interventi di manutenzione ordinaria non sono soggetti ad alcun titolo edilizio.

b) "Manutenzione straordinaria"

1. Sono opere di manutenzione straordinaria gli interventi volti a sostituire e a rinnovare gli elementi costruttivi ammalorati o deteriorati, nonché gli elementi tecnologici a servizio delle unità immobiliari e degli edifici, necessari a ripristinare le caratteristiche tecniche dei manufatti per la loro piena utilizzazione sempre che non alterino i volumi e le superfici e la consistenza delle singole unità immobiliari, che non comportino modifiche delle destinazioni d'uso e che non determinino aumenti di Su.

Non sono interventi di manutenzione straordinaria: le variazioni delle facciate e del volume complessivo dell'edificio, il frazionamento delle unità immobiliari (consentendosi invece l'accorpamento), la variazione di destinazione d'uso degli immobili, con eccezione delle variazioni distributive degli ambienti conseguenti ad esigenze di natura igienico-sanitaria e di sicurezza.

Sono interventi di manutenzione straordinaria : la trasformazione in garages e posti macchina nei locali interrati e seminterrati degli edifici, nonché la formazione di parcheggi su spazi esterni liberi, purché pertinenziali e non comportanti incrementi dei volumi complessivi, né distruzione delle essenze arboree.

2. Sono da considerarsi, a titolo esemplificativo, manutenzione straordinaria le seguenti opere interne:
 - a. Apertura e chiusura di porte.
 - b. Demolizione, sostituzione e costruzione di partizioni interne, di qualsiasi materiale e spessore.
 - c. Realizzazione e/o spostamento di collegamenti verticali interni alle singole unità immobiliari senza creazione di nuova Su.

- d. Adeguamento dello spessore delle murature perimetrali, delle coperture e dei solai, all'interno dell'immobile.
 - e. Realizzazione di soppalchi che non determinino aumento di superficie utile (altezza libera non superiore a ml 1,80). Non sono considerati aumento di Su nelle tipologie industriali o di magazzino, le strutture metalliche autoportanti di stoccaggio delle merci organizzate anche su più livelli.
 - f. Sottomurazioni e interventi nel sottosuolo.
 - g. Realizzazione di griglie per aerazione di ambienti di dimensione massima 0,20 mq.
3. Sono da considerarsi, a titolo esemplificativo, manutenzione straordinaria le seguenti opere esterne di costruzione o installazione di:
- a. muri di sostegno e di contenimento;
 - b. muri di cinta, recinzioni, cancellate e pavimentazioni e sistemazioni esterne e loro rifacimento con modificazione dei materiali e delle tipologie, comprese le attrezzature per il tempo libero;
 - c. balconi con aggetto fino a 1,50 ml;
 - d. pensiline su edifici esistenti, con aggetto fino a 1,50 ml, di pergolati, di gazebo totalmente aperti e senza copertura;
 - e. gli impianti tecnologici e volumi tecnici ($h < 1,80$ ml);
 - f. nuove canne fumarie esterne;
 - g. condotte di esalazione e aerazione;
 - h. vetrine e loro sostituzione anche con modifica di forma e materiali;
 - i. rivestimenti delle pareti esterne di un edificio, compresa la coibentazione qualora comporti un ispessimento delle murature non superiore comunque a cm 15, tale spessore non incide sulla sagoma planovolumetrica ;
 - j. scale esterne di sicurezza aperte e scoperte;
 - k. accessi carrai e loro modificazione;
 - l. consolidamento e rifacimento parziale delle murature anche previa demolizione, comprese le strutture portanti perimetrali fino a un massimo del 50% dell'intero edificio;
 - m. rifacimento parziale o totale delle coperture, ivi compresi gli elementi strutturali, ferme restando le quote di colmo e dei fronti. È ammesso, ai fini della coibentazione, l'ispessimento del coperto per un'altezza massima di 20 cm con

riferimento all'altezza dei coppi dello stato di fatto, fermi restando la posizione della struttura portante e l'altezza del fronte del fabbricato;

- n. griglie per ventilare vani interrati sia orizzontali che verticali;
- o. pannelli fonoassorbenti, solari e fotovoltaici e opere di mitigazione estetica;
- p. piscine scoperte di piccola dimensione sulle terrazze degli alberghi.
- q. realizzazione di parcheggi pertinenziali

La realizzazione dei parcheggi sotterranei è subordinata al deposito presso il comune, oltre che della documentazione relativa alla denuncia di inizio attività di una relazione geologica e di un progetto per la sistemazione della superficie dell'area interessata dall'intervento.

Per gli interventi da eseguirsi al di sotto di superfici non impermeabilizzate il progetto di sistemazione, predisposto da un dottore agronomo, deve prevedere una copertura di almeno un metro di spessore medio ed idonee piantumazioni, simili per specie e quantità a quelle preesistenti.

c) "Restauro e Risanamento conservativo"

In tale categoria d'interventi rientrano quelli che, secondo la definizione dell'art 3, co. 1 lett.c del T.U., sono intesi a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo" stesso.

Il restauro e il risanamento conservativo consiste in opere volte alla conservazione e alla tutela dei manufatti attraverso interventi di consolidamento, ripristino e rinnovamento degli elementi costruttivi, d'integrazione con elementi funzionali accessori e di impianti necessari per le esigenze di utilizzo compatibili, di demolizione di elementi costruttivi di caratteristiche estranee all'organismo edilizio.

Tali opere possono riguardare: tutti gli elementi costruttivi e le caratteristiche distributive dell'edificio (muri, solai, scale, coperture, collegamenti verticali, androni), la demolizione di elementi non strutturali la sostituzione parziale, anche di elementi strutturali, l'inserimento di impianti igienico-sanitari, tecnologici e di sicurezza secondo le norme relative, la ricostruzione di parti di edifici crollati o pericolanti, la sostituzione, ove non risulti praticabile il ripristino, degli elementi di finitura e decorativi interni ed esterni, da progettarsi in modo organico e con particolare cura per le aree di valore storico-ambientale, al fine di ripristinare la qualità formale dell'organismo edilizio, senza modificazione delle quote e delle caratteristiche planovolumetriche degli edifici su cui s'interviene, consentendosi l'accorpamento di due o più unità immobiliari.

Per il restauro e il risanamento conservativo degli spazi esterni, costruiti e naturali, degli impianti a verde e dei parchi, gli interventi ammissibili consistono in opere di ripristino dello stato dei luoghi con materiali corrispondenti alle caratteristiche qualitative dei siti (pavimentazioni, impianti pubblici e privati, recinzioni etc), nell'inserimento di elementi decorativi e di impianti tecnologici adeguati all'ambiente urbano (alberature di idonee essenze, fontane, panchine, monumenti, chiostri, illuminazione di viali e percorsi etc.), in luogo delle parti alterate ove non restaurabili con i caratteri originari.

d) "Ristrutturazione edilizia"

Rientrano in tale tipologia gli interventi intesi a "trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio, in tutto o in parte, diverso dal precedente"; fermo restando le caratteristiche planimetriche e volumetriche dell'edificio e il suo volume complessivo, deve essere assicurata la piena conformità di volume tra il vecchio ed il nuovo manufatto, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

L'altezza del nuovo manufatto non può, in ogni caso, superare l'altezza media dell'intorno urbano costituito dagli edifici immediatamente adiacenti e da quelli prospicienti per il tratto di facciata di riferimento.

Sono tali: le opere di consolidamento, di sostituzione parziale o totale di elementi costruttivi, di rifacimento parziale delle strutture sia verticali che orizzontali, anche con variazioni relative di quote, di rifacimento delle facciate comportanti anche variazioni posizionali delle aperture esterne, di trasformazione distributiva delle unità immobiliari, ivi compresi i volumi tecnici e quelli pertinenziali.

Non rientrano negli interventi di ristrutturazione edilizia quelli di demolizione e ricostruzione dell'intero o di parti consistenti dell'edificio, non aventi le caratteristiche della fedele ricostruzione dei manufatti preesistenti, con la stessa volumetria e sagoma di quella esistente.

Il cambio d'uso con opere è equiparabile ad interventi di ristrutturazione edilizia ed è assoggettato a titolo abilitativo nel rispetto della legislazione nazionale e regionale.

L'intervento diretto al recupero abitativo dei sottotetti è classificato come ristrutturazione edilizia

Il recupero abitativo dei sottotetti esistenti, alla data del 17 ottobre 2000, è ammesso qualora concorrano le seguenti condizioni:

- a) l'edificio in cui è situato il sottotetto deve essere destinato, o è da destinarsi, in tutto o in parte alla residenza;
- b) l'edificio in cui è ubicato il sottotetto deve essere stato realizzato legittimamente ovvero, ancorché realizzato abusivamente, deve essere stato preventivamente sanato ai sensi della Legge 28 febbraio 1985 n.47;
- c) l'altezza media interna, calcolata dividendo il volume interno lordo per la superficie interna lorda, non può essere inferiore a metri 2,40.

In caso di soffitto non orizzontale, fermo restando le predette altezze medie, l'altezza della parete minima non può essere inferiore a metri 1,40. Gli eventuali spazi di altezza inferiore al minimo, da non computarsi ai fini del calcolo dell'altezza media interna, devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne può essere consentito l'uso come spazio di servizio destinato a guardaroba ed a ripostiglio. In corrispondenza delle fonti di luce diretta la chiusura di tali spazi non è prescrittiva. Per i locali con soffitti a volta, l'altezza media è calcolata come media aritmetica tra l'altezza dell'imposta e quella del colmo della volta stessa, misurata dal pavimento al loro intradosso con una tolleranza fino al 5 per cento.

Ai fini del raggiungimento dell'altezza media, di cui alla lettera c) del comma 1, è consentito

l'abbassamento dell'ultimo solaio e la conseguente modifica della quota d'imposta dello stesso, a condizione che non si incida negativamente sulla statica e sul prospetto dell'edificio, nonché sui requisiti minimi di abitabilità dei locali sottostanti, di cui al decreto del Ministro Sanità datato 5 luglio 1975, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n.190 del 18 luglio 1975.

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

Al fine di assicurare l'osservanza dei requisiti di fruibilità e aeroilluminazione naturale dei locali il recupero abitativo dei sottotetti può avvenire anche mediante l'apertura di porte, finestre, lucernari e abbaini purché siano rispettati i caratteri formali e strutturali dell'edificio.

1. Sono interventi di ristrutturazione globale gli interventi entro la sagoma preesistente che prevedono:
 - a. la modifica del posizionamento o nuovo inserimento di elementi distributivi verticali, condominiali o comuni (scale);
 - b. la realizzazione di nuova superficie utile, ottenuta anche attraverso il diverso posizionamento dei solai se riguarda l'intero edificio;
 - c. la conversione di superficie accessoria come da norme previgenti in superficie utile se riguarda l'intero edificio;
 - d. il cambio di destinazione fra le funzioni d'uso qualora associato a opere di interventi di restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo, adeguamento funzionale se riguarda l'intero edificio;
 - e. demolizione e ricostruzione delle strutture portanti perimetrali degli edifici eccedenti il 50% della superficie;
 - f. demolizione e ricostruzione totale dell'edificio, a condizione che la stessa avvenga all'interno della sagoma planovolumetrica preesistente e sulla medesima area di sedime;
 - g. ricostruzione fedele di edifici preesistenti con strutture portanti perimetrali in essere per non più del 50% con presenza comunque di relitti di murature per tutto il perimetro;
2. Sono interventi di ristrutturazione parziale gli interventi entro la sagoma preesistente che prevedono:
 - a. la realizzazione di nuova superficie utile, ottenuta anche attraverso il diverso posizionamento dei solai se non riguarda l'intero edificio;
 - b. la conversione di superficie accessoria in superficie utile, come da norme previgenti, in superficie utile se non riguarda l'intero edificio;
 - c. il cambio di destinazione fra le funzioni d'uso qualora associato a opere di interventi di restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo, adeguamento funzionale se non riguarda l'intero edificio.

3. Gli interventi di ristrutturazione se eseguiti su edifici classificati dal PRG devono essere progettati ed eseguiti nel rispetto della metodologia d'interventi richiesta dalla metodologia specifica di vincolo.

L'incremento di superficie utile che si ottiene con la demolizione o sostituzione di murature di grosso spessore non contribuisce al calcolo della Superficie Utile totale ammissibile purchè non superi il 5% della Superficie utile ammissibile.

e) "Interventi di nuova costruzione"

Sono da considerarsi interventi di nuova costruzione quelli descritti ai punti e.1),e.2), e.3),e.4), e.5), e.6), ed e.7) dell'alt. 3, lett.e del T.U.

Si definiscono "nuova costruzione" le opere edilizie volte a realizzare nuovi edifici e nuovi manufatti fuori terra.

Sono da comprendere nella categoria :

- a. gli interventi di nuova costruzione su lotto libero;
- b. gli interventi di nuova costruzione, anche previa demolizione degli edifici esistenti, quando non rientranti nella "ristrutturazione" edilizia perché eccedono la sagoma planovolumetrica dell'edificio;
- c. gli ampliamenti di edifici esistenti, relativi alla realizzazione di nuova Su e di nuova Sa che eccedono la sagoma planovolumetrica dell'edificio e/o l'area di sedime dell'edificio (comprese le pertinenze);
- d. i chioschi;
- e. i manufatti coperti e ancorati stabilmente al suolo;
- f. le attrezzature sportive con realizzazione di volumetrie e piscine in lotti liberi;
- g. gli impianti tecnologici e volumi tecnici ($h > 1,80$ ml);
- h. la costruzione di pensiline, sporti, balconi e similari di profondità maggiore di ml 1,50;
- i. la costruzione di volumi anche senza Su o Sa;
- j. le opere di urbanizzazione primaria e secondaria all'interno di piani particolareggiati;
- k. le torri e tralicci per impianti ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazioni da realizzare su suolo;
- l. tutti gli altri interventi e/o installazioni previste dall'art.3 comma 1 del DPR 380/01;⁽²⁾

² Prescrizione dettata dal Comitato Tecnico Regionale – sez. Salerno

f) "Ristrutturazione urbanistica"

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

g) "Cambio della destinazione d'uso senza opere"

Per cambio d'uso senza opere si intende "cambio della destinazione d'uso" delle singole unità immobiliari la modificazione da una a un'altra funzione d'uso definita dalle presenti norme, non accompagnata da opere o comunque da opere funzionali al cambio d'uso.

Per opere funzionali al cambio d'uso si intendono quelle eccedenti la manutenzione straordinaria e precisamente :

- opere di restauro e risanamento conservativo
- opere di ristrutturazione edilizia

h) "Depositi di materiali a cielo aperto"

Si definiscono "depositi di materiali a cielo aperto" gli spazi destinati al deposito di materiali e manufatti edilizi, di cantiere, nonché gli spazi per deposito ed esposizione di merci con o senza vendita (roulotte, caravan, autoveicoli nuovi e usati, materiali vari), non supportati da costruzioni che determinino superficie utile o da opere che ne cambino la destinazione d'uso.

I depositi sono vietati nelle zone destinate alla residenza, alle attrezzature e ai servizi.

Sono tassativamente escluse gli impianti di demolizione auto e relativi depositi.

L'esposizione a cielo libero anche su aree private di veicoli e merci in genere, sia a carattere temporaneo che permanente, deve essere autorizzata dal Responsabile del settore Urbanistica.

Non sono sottoposte al presente articolo le discariche normate dalla specifica normativa di riferimento.

i) "Scavi e reinterri"

Si definiscono "scavi e reinterri" quegli interventi sul territorio che comportano modificazioni permanenti e rilevanti della morfologia del suolo e che non riguardano la coltivazione di cave e torbiere.

Non rientrano nella presente definizione le attività indotte dal normale avvicendamento delle colture agricole e le sistemazioni del terreno a quest'ultimo strettamente connesse, nonché quei modesti lavori connessi alla sistemazione di spazi verdi.

l) Demolizioni e opere di demolizione

Si definisce "demolizione" un intervento autonomo volto a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti.

m) Interventi per manufatti stagionali

Si definiscono "Interventi per manufatti stagionali" quelli volti a installare manufatti di facile asportabilità, atti a far fronte a esigenze temporanee, come specificato da apposita concessione di occupazione di suolo pubblico, da autorizzazione per lo svolgimento di manifestazioni temporanee o da altra autorizzazione amministrativa.

Tutti gli interventi relativi ai manufatti stagionali sono soggetti al rispetto delle norme vigenti in materia di qualità urbana e di occupazione di suolo pubblico.

Per le opere a carattere temporaneo, che interessano il suolo pubblico o privato ad uso pubblico, si applicheranno le disposizioni dell'apposito "Regolamento per la disciplina dell'occupazione temporanea del suolo pubblico" da redigere.

n) Opere di arredo urbano

Si definiscono "opere di arredo urbano":

- espositori
- collocazione di fittoni o dissuasori
- collocazione di lapidi, cippi, elementi scultorei
- nuove insegne e indicazioni pubblicitarie e loro sostituzioni
- bacheche e punti informativi
- nuove tende e tendoni e loro eventuali sostituzioni
- panchine e cestini
- punti vendita automatizzati
- portabiciclette
- nuovi dispositivi di illuminazione esterni
- cabine punti telefonici
- cartelloni pubblicitari
- segnaletica specialistica e turistica
- torrette telefoniche per taxi

- armadi per apparecchiature telefoniche e similari e altri manufatti per impianti tecnologici (h < 1,80 ml)
- cassette poste e buche impostazione
- apparecchiature informative a rete
- apparecchi illuminanti
- pensiline per il trasporto pubblico e paline per fermate
- strutture mobili per il commercio su area pubblica

Le suddette opere e quant'altro di similare come tipologia, non si configurano come interventi edilizi in tutto il Comune di Maiori tranne che per le aree (**Via G. Amendola, Via G. Capone, Corso Regina, fino all'incrocio di Via Roma**), per le quali sarà redatto apposito regolamento e specifiche linee guide dalla Giunta.

Art. 4 - Le forme autorizzative delle attività edilizie

4/1) Le attività costruttive comportanti trasformazioni urbanistiche edilizie del territorio comunale sono subordinate a permessi di costruire, ai sensi dell'art. 10, co.1 del T.U. (D.P.R. n. 380 /2001), tra cui quelli riportati al successivo punto 4/A); sono realizzabili mediante denuncia di inizio attività, equivalente ad autorizzazione tacita, gli interventi edilizi non subordinati al preventivo rilascio del permesso di costruire, ai sensi dell'art. 23, co.1 dello stesso TU. e del co.6 della legge obiettivo n. 443/2001 ,tra cui quelli riportati, a scopo dimostrativo al successivo punto 4/B); sono interventi edilizi liberi eseguibili senza atti autorizzativi formali ed assenso tacito da parte del Comune, quelli previsti dall'art. 6 del T.U. e altri similari riportati al successivo punto C).

4/A) PERMESSO DI COSTRUIRE

4/A-1) Il permesso di costruire è l'atto amministrativo comunale, a titolo oneroso, che consente di eseguire legittimamente gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio del Comune, nel rispetto delle leggi, delle norme urbanistiche e del presente R.E.

4/A-2) Sono soggette a permesso di costruire:

- a) gli interventi di nuova costruzione di cui alla lettera e) dell'art. 3 del TU.;
- b) gli interventi di totale demolizione con ricostruzione di manufatto edilizio dissimile da quello preesistente (lettera d dell'art. 3 del TU.);
- e) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
- d) le ristrutturazioni edilizie comportanti aumento di unità immobiliari, e variazioni dei volumi, della sagoma, delle caratteristiche formali dei prospetti e delle dimensioni superficiali, nonché limitatamente agli immobili ricadenti in zona omogenea A, mutamenti delle destinazioni d'uso dei corpi di fabbrica esistenti;
- e) le opere connesse all'apertura e coltivazione di cave, nonché le trivellazioni per lo sfruttamento delle acque di falde per usi generali per le quali opere valgono, altresì, le

disposizioni e normative tecniche e di sicurezza vigenti nonché le leggi regionali in vigore;⁽³⁾
f) gli impianti e i servizi di livello territoriale, ivi compresi le installazioni di elettrodotti, gasdotti, linee telefoniche e impianti a servizio della telefonia mobile, aventi le caratteristiche di servizi generali.

Il permesso di costruire, ai sensi dell'art. 13. co.1 del T.U. è rilasciato dal dirigente o responsabile del competente ufficio comunale nel rispetto delle leggi, degli strumenti urbanistici e del presente regolamento.

4/A-3) Il rilascio del permesso di costruire è a titolo oneroso, ai sensi dell'art. 16, co.1 del T.U. e di equivalenti prescrizioni della legge urbanistica regionale, ad esclusione dei casi in cui il permesso è previsto a titolo gratuito o dovuto in forma ridotta, ai sensi del successivo art. 17, co. 1,2 e 3, riguardanti, fra l'altro, gli interventi in zona agricola, l'edilizia convenzionata e la prima casa, con le modalità dell'art. 18 del TU. disciplinante la convenzione tipo, o con le modalità regolate dalle relative norme regionali.

Il contributo concessorio per opere e impianti non destinati a residenza è disciplinato dall'art. 19 del TU. citato, o da equivalente norma regionale.

4/A-4) Gli oneri concessori sono commisurati, ai sensi dell'art. 16, co.3 e seguenti del T.U. citato, all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e al costo di costruzione dell'intervento, secondo le tabelle parametriche stabilite e aggiornate con deliberazione del Consiglio comunale in base a quelle definite con decreto del Presidente delle G.R. L'aggiornamento viene operato autonomamente dal Comune, in caso d'inerzia della Regione.

Nel caso di piani urbanistici attuativi e di esplicita richiesta di realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione, ove concretamente eseguibili da parte dei soggetti richiedenti il permesso di costruire, gli oneri di urbanizzazione vanno considerati compresi negli obblighi sottoscritti in appositi atti convenzionali con il Comune, dai quali risulti che detti oneri, nella misura dovuta, sono stati compresi nel costo di cessione delle aree dei predetti piani attuativi agli aventi diritto, ovvero sono equivalenti al costo delle urbanizzazioni individuate dal Comune per l'esecuzione diretta da parte del richiedente il permesso di costruire. In ogni caso l'onere di costruzione è dovuto.

4/A-5) I permessi di costruire sono, ai sensi dell'art. 17, co.3 del TU. citato, a titolo gratuito per seguenti interventi:

- a) le opere da realizzare in zone agricole in funzione della conduzione dei fondi e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'art.12 della legge 09/05/75 n.153;⁽⁴⁾
- b) le opere di ristrutturazione e ampliamento, in misura non superiore al 20% della consistenza, per edifici unifamiliari;
- e) gli interventi relativi a impianti, ad attrezzature e a opere pubbliche e di interesse generale realizzati dagli enti pubblici competenti, nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;

³ Prescrizione dettata dal Comitato Tecnico Regionale – sez. Salerno

⁴ Prescrizione dettata dal Comitato Tecnico Regionale – sez. Salerno

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

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

Sono altresì a titolo non oneroso gli interventi eseguibili senza permesso di costruire, indicati nei successi punti 4/B e 4/C, relativi alle denuncia inizio attività e agli interventi liberi.

4/A-6) Il permesso di costruire è personale, con validità esclusiva per il soggetto privato o la persona giuridica cui è intestata.

Essa può essere, ai sensi dell'art. 11 del T.U., trasferita ad altri soggetti, quali gli acquirenti del titolo autorizzativo, gli eredi o gli aventi causa del titolare della concessione, a favore dei quali sia intervenuto il trasferimento dei diritti reali sull'area interessata dall'intervento concesso. Il trasferimento della titolarità della concessione non ne modifica i termini di validità e di decadenza.

4/A-7) b validità del permesso di costruire, ai sensi dell'art. 15 del T.U.. è non superiore a tre anni, dall'inizio effettivo dei lavori, che vanno intrapresi non oltre un anno dal rilascio dello stesso permesso.

Per inizio effettivo dei lavori s'intende l'inizio delle opere quali, ad esempio, gli scavi in fondazione e non la sola recinzione di cantiere.

Pertanto, si ha la decadenza del permesso di costruire quando:

- a) il permesso non venga ritirato dal richiedente entro 90 giorni dalla comunicazione del rilascio da parte dello sportello unico per l'edilizia, se costituito;
- b) i lavori non vengano iniziati entro un anno dalla comunicazione del rilascio, senza che il titolare del permesso abbia richiesto il rinnovo;
- e) i lavori non vengano ultimati entro tre anni dall'inizio degli stessi, dove per ultimazione va inteso il completamento delle opere in modo tale da potere conseguire utilmente la certificazione dell'agibilità dei manufatti edilizi concessi;
- d) in mancanza delle condizioni di inizio o di compimento dei lavori, di cui ai precedenti punti b) e e), siano intervenute nuove prescrizioni urbanistiche contrastanti con la concessione.

4/A-8) Il rinnovo del permesso di costruire, per un periodo non superiore ad un anno, su istanza motivata del titolare del permesso, può essere autorizzato, prima delle scadenze utili di inizio o di compimento dei lavori, di cui alle lett b) e e) del precedente punto 4/A-7.

4/A-9) Il provvedimento di annullamento del permesso di costruire viene adottato quando si accerti che il rilascio dello stesso è avvenuto in violazione di legge, di norme urbanistiche e del presente regolamento edilizio nonché in presenza di gravi vizi nei procedimenti istruttori e di rilascio dello stesso permesso.

Gli effetti dell'annullamento si hanno dal momento del rilascio del permesso di costruire, per cui tutte le opere realizzate nel frattempo sono da considerarsi illegittime.

In via eccezionale, nei casi non dolosi di errata rappresentazione dello stato dei luoghi o di

erronee vantazioni in sede istruttoria o di rilascio della concessione, si può procedere alla revoca del permesso, con effetti dal momento del provvedimento.

4/A-10) Nel corso della validità del permesso di costruire possono essere richieste varianti modificative o integrative del progetto delle opere originariamente concesse, che, se sostanziali, comportano varianti di concessione in corso d'opera, purché compatibili con eventuali nuove prescrizioni urbanistiche ed edilizie subentrate nelle more.

Il nuovo termine utile per l'ultimazione dei lavori, di anni tre, decorre dal rilascio della variante.

4/A-11) Possono essere rilasciati permessi di costruire in deroga alla disciplina del P.R.G. e del R.E., ai sensi dell'art.14 del T.U., nonché di norme analoghe previste nella legge urbanistica regionale di pertinenza, esclusivamente per edifici e impianti pubblici e d'interesse pubblico.

4/A-12) I permessi di costruire urbanistici, da intendersi quelli relativi a progetti unitari di ristrutturazione urbanistica o connessi con piani urbanisti attuativi ovvero con intese o accordi di programma, sono consentite, nell'osservanza delle norme di P.R.G. e del presente R.E, se preceduti da contratti di convenzione tra Comune e soggetti proponenti, contenenti la specificazione dei rispettivi obblighi tecnici, amministrativi e finanziari, con relative garanzie fideiussorie. I permessi urbanistici sono equivalenti ai permessi edilizi convenzionati.

I soggetti proponenti possono essere privati, singoli o associati, pubblici e pubblico-privati.

Tali permessi urbanistico-edilizi possono essere concessi in variante degli strumenti urbanistici, se le intese di programma vengono approvate all'unanimità attraverso conferenze di servizio, con la partecipazione di legittimi rappresentanti del Comune interessato all'intervento, dell'ente Regione competente all'approvazione degli strumenti urbanistici o loro varianti, nonché degli enti abilitati ad esprimere i pareri prescritti.

Per le attività edilizie della pubblica amministrazione si procede ai sensi dell'art. 7 del TU. citato.

4/B) DENUNCIA INIZIO ATTIVITÀ

4/B-1) La denuncia d'inizio attività, regolata dagli artt. 22,23 e 24 del TU. (D.P.R. n. 380 /2001), dal co.6, lett. a), b), e), e d), dell'art. 1 della legge obiettivo n. 443/2001, nonché dall'equivalente normativa regionale, equivale ad autorizzazione tacita degli interventi edilizi, con salvezza di controllo da parte dei competenti uffici comunali.

4/B-2) Sono eseguibili, ai sensi dell'art. 22, co.1 del TU. previa denuncia di inizio attività tutti gli interventi edilizi non assoggettati a preventivo rilascio di permesso di costruire, di cui al precedente punto 4/A, nonché, ai sensi del citato co.6 dell'art. 1 della legge obiettivo:

- gli interventi edilizi minori;
- le ristrutturazioni edilizie;
- gli interventi già sottoposti alla pregressa concessione edilizia, se specificamente disciplinati da piani attuativi che contengano precise disposizioni plano-volumetriche,

tipologiche, formali e costruttive, la cui esistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal Consiglio comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti;

- i sopralzi, le addizioni, gli ampliamenti e le nuove edificazioni in diretta esecuzione di progetti urbani e comunque di idonei strumenti urbanistici, contenenti previsioni urbanistico-edilizie di dettaglio ;

4/B-3- Fermo restando il disposto del precedente punto 4/B-2, si riportano, a scopo esemplificativo, gli interventi eseguibili con D.I.A., rientranti, fra l'altro, tra quelli già previsti dalle norme introduttive della D.I.A. nell'ordinamento e quelli già sottoposti all'abrogata autorizzazione edilizia, da ritenersi compresi nella lett. a) del richiamato co.6 della legge n. 443/2001:

- a) le opere di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia senza mutazioni dei volumi e trasformazioni delle facciate, con o senza mutazioni d'uso, purché compatibili con le vigenti destinazioni urbanistiche;
- b) le opere necessarie per l'eliminazione delle barriere architettoniche, comportanti alterazioni della sagoma
- c) l'adeguamento normativo degli impianti tecnologici e delle reti idriche e fognanti interne;
- d) la realizzazione di parcheggi pertinenziali;
- e) le recinzioni, i muri di cinta e le cancellate;
- f) le sistemazioni di impianti sportivi d'interesse comune, senza incrementi di volume;
- g) le varianti in corso d'opera per interventi già autorizzati con concessione edilizia, non comportanti variazioni dei parametri urbanistici e edilizi dell'opera concessa;
- h) costruzioni e installazione di infrastrutture impiantistiche a rete, sia da parte di privati che di società esercenti pubblici esercizi;
- i) opere di demolizione, di scavi e di rinterri per la sistemazione di aree esterne, non comportanti coperture di aree e realizzazione di volumi;
- j) ricostruzione di cappelle, edicole e monumenti funerari;
- k) costruzione di campeggi, parcheggi a suolo ed aree di sosta;
- l) passi carrabili con rampe d'accesso a spazi pubblici;
- m) abbattimenti di alberi d'alto fusto di pregio ambientale;
- n) escavazione di pozzi per l'emungimento idrico, impianti fissi per serre;
- o) altri interventi analoghi o assimilabili a quelli del presente elenco.

4/B-4) Le varianti in corso d'opera di interventi realizzati con D.I.A. comportano una nuova denuncia con le medesime modalità della precedente, sempre che anche le opere oggetto di varianti rientrino nelle categorie di opere eseguibili con tale forma autorizzativa tacita.

Parimenti per le varianti in corso d'opera dei permessi di costruire di modesta entità possono essere utilizzate le D.I.A.

4/B-5) I termini di validità e di decadenza della D.I.A. sono gli stessi prescritti per i permessi di costruire in applicazione dell'art. 23, co.1 del T.U. L'annullamento della D.I.A., con provvedimento motivato del competente dirigente tecnico comunale, va adottato nella ricorrenza dei casi previsti alle lettere b), e) e d) del precedente punto 4/A-6 relativo ai permessi di costruire.

4/C) Sono liberamente eseguibili, ai sensi dell'art. 6 del T.U. citato, senza permesso edilizio e senza denuncia di inizio attività, gli interventi di manutenzione ordinaria, quelli in edifici privati volti all'eliminazione delle barriere architettoniche, che non comportino realizzazioni di rampe, di ascensori esterni ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio, opere di ricerca nel sottosuolo a carattere geognostico in aree esterne al centro edificato. nonché le opere interne riguardanti interventi funzionali di finitura e di ripristino degli impianti.

Sono parimenti ammissibili liberamente, i mutamenti di destinazione d'uso senza opere, nell'ambito di categorie compatibili con le singole zone territoriali omogenee definite dal vigente strumento urbanistico generale.

4/D) Rilascio di permesso di costruire e D.I.A. in sanatoria

1. Il rilascio del permesso di costruire in sanatoria o D.I.A. onerosa in sanatoria, già L. n. 47/85 articolo 13, è subordinato al pagamento in un'unica soluzione, a titolo di oblazione, del raddoppio del contributo di costruzione con un minimo di € 516,00, e, nei soli casi di gratuità degli interventi edilizi, pari a una volta sola con un minimo di € 516,00.
2. Qualora il contributo di costruzione sia inferiore ad € 516,00, ma il suo raddoppio sia superiore a tale importo, l'oblazione dovuta è pari al raddoppio del contributo di costruzione.
3. L'oblazione minima è dovuta per ogni singola unità immobiliare solo qualora l'intervento si configuri come adeguamento funzionale come definito dalle N.T.A. o ampliamento senza aumento di Su. Per le opere di manutenzione straordinaria l'oblazione è dovuta una sola volta, così come per gli interventi relativi a parti comuni.
4. La richiesta di trasformazione a sanatoria, di una richiesta di permesso di costruire per opere da realizzare preventivamente presentata, comporta la determinazione dell'oblazione sulla base delle aliquote applicabili alla data di presentazione della richiesta di trasformazione a sanatoria.
5. Qualora contestualmente alla sanatoria venga richiesta la monetizzazione e/o la cessione degli standard, l'oblazione è determinata dalla somma dovuta a titolo di contributo di costruzione calcolato per intero e del contributo di costruzione scomputato degli importi afferenti le voci delle opere di urbanizzazione monetizzate o cedute.

Art. 5 - Modalità di richiesta degli interventi edilizi

5-1) Le richieste per il rilascio dei permessi di costruire e le denunce d'inizio attività, da inoltrare, in bollo, al Comune per l'esecuzione di interventi edilizi, vanno effettuate secondo le modalità contemplate ai successivi punti 5A e 5B, secondo quanto prescritto dagli arti 20 e 23 del T.U. (D.P.R. n. 380 /2001).

5-2) Gli elaborati progettuali, allegati alle istanze vanno redatti e sottoscritti da professionisti abilitati e iscritti ai rispettivi albi professionali, quali: architetti, ingegneri, geologi, dottori in agraria, geometri, periti edili, periti, in rapporto alle prestazioni tecniche loro consentite.

5-3) Le imprese appaltatrici dei lavori, ove questi non siano eseguiti in economia, devono

possedere i requisiti di legge per l'esercizio dell'attività nel settore edilizio.

5/A) PERMESSO DI COSTRUIRE

5/A-1) Può richiedere il rilascio del permesso di costruire:

- a) il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo per richiederlo,
- b) il titolare del diritto di superficie (nei limiti del contratto di costruzione),
- c) il proprietario di diritti reali sul bene,
- d) il titolare di diritti derivati da provvedimenti autorizzativi (es. ordine del giudice), e) le aziende erogatrici di pubblici servizi, anche se non proprietario delle aree d'intervento, in applicazione dell'art. 11 del T.U. (D.P.R. n. 380/2001)

Sostituisce il titolare nella richiesta: il delegato, il procuratore o mandatario del proprietario, il curatore fallimentare, il commissario giudiziale, l'aggiudicatario di vendite fallimentari.

Il titolo di legittimazione alla richiesta va attestato ai sensi dell'art. 11, comma 1 del T.U. citato, con certificazione della conservatoria dei registri immobiliari, con copia autenticata del contratto d'acquisto; nelle more del rilascio del permesso di costruire, tale documentazione può essere sostituita da autocertificazione, nelle forme di legge, fermo restando l'obbligo di produrre i predetti titoli prima del rilascio della concessione, ove richiesti dal competente ufficio comunale.

5/A-2) La domanda di rilascio del permesso di costruire, va inoltrata, in duplice copia, di cui una in bollo, all'Ufficio comunale dello sportello unico per l'edilizia, da parte del soggetto avente titolo, ai sensi del precedente punto

5/A-1) Essa va controfirmata anche dai professionisti incaricati della progettazione e della direzione dei lavori.

Nella domanda dovrà essere dichiarato l'oggetto del permesso di costruire, la condizione di legittimazione a produrre l'istanza, la destinazione d'uso dell'opera da realizzare, con l'impegno a non modificarla se non nelle forme prescritte

5/A-3) Alla domanda va allegata la seguente documentazione progettuale, con specificazione del numero e del tipo di elaborato:

- Per le nuove costruzioni:

- a) estratto del vigente P.R.G. e destinazione urbanistica relativa all'area dell'intervento, con l'indicazione di eventuali vincoli;
- b) planimetria catastale;
- c) planimetria generale quotata dello stato dei luoghi in scala non inferiore a 1:500;
- d) planimetria di progetto con relative sistemazioni esterne, compresi quelle destinate a verde e a parcheggi, in scala non inferiore a 1:200, da cui risulti l'orientamento e il posizionamento dell'edificio, le quote delle sistemazioni del terreno (prima e dopo l'intervento) nonché la rappresentazione quotata degli edifici e delle urbanizzazioni al contorno;
- e) fotocomposizione prospettica dell'intervento nel contesto dell'ambiente urbano;
- f) piante quotate di ciascun piano con relative destinazioni d'uso; sezioni quotate da cui risulti l'altezza dell'edificio, l'altezza netta dei piani, delle intercapedini e di altri elementi costruttivi; prospetti quotati di tutte le facciate; tali elaborati vanno redatti in scala 1: 100;
- g) piante quotate con rappresentazione schematica degli impianti igienico-sanitari e tecnologici, in scala opportuna (1:100; 1 :50;)
- h) eventuali altri elaborati progettuali, in opportuna scala, necessari per completezza di

rappresentazione dell'intervento;

i) tabella sinottica dei parametri urbanistici ed edilizi dell'intervento rapportati a quelli prescritti dal P.R.G., dal R.E e da altre norme, se riguardanti lo stesso;

j) relazione tecnica sulle caratteristiche architettoniche e costruttive edilizie, con riferimento ai parametri urbanistici ed edilizi e all'inserimento dell'intervento nell'ambiente urbano, ai materiali da impiegarsi, ai sistemi costruttivi e agli impianti;

k) autodichiarazione del progettista abilitato di conformità delle opere alle prescrizioni del P.R.G. e del R.E., nonché alle norme in materia igienico-sanitario-ambientale, nei limiti prescritti dall'art. 20. co.1 del T.U, di sicurezza, di superamento delle barriere architettoniche, di consumi energetici, ai sensi delle norme contenute nella Parte II del TU. citato;

l) relazione geologica relativa alle caratteristiche dei terreni in fondazione;

m) pareri o nulla osta, ove necessari, degli enti e uffici esterni competenti, non comunali;

n) indicazione completa delle generalità dei soggetti tecnici incaricati per la redazione del progetto strutturale, la direzione dei lavori e per il coordinamento della sicurezza, nonché dell'impresa esecutrice dei lavori;

o) ricevuta di pagamento per oneri istruttori, prefissati dal Comune con separati provvedimenti.

La completezza della domanda e della documentazione tecnica e amministrativa viene verificata in via breve, preventivamente dall'ufficio comunale ricevente; la data di presentazione dell'istanza del permesso di costruire è quella di acquisizione dello stesso al protocollo del Comune.

- Per interventi sull'edilizia esistente:

a) per gli interventi di demolizione e ricostruzione, con variazione della volumetria e sagoma del fabbricato, demolito, in aggiunta alla surriportata documentazione prevista per le nuove costruzioni, il progetto va integrato con elaborati dimostrativi dei nuovi sistemi costruttivi previsti, con schede prestazionali sui nuovi materiali da impiegare, con verifiche grafiche e descrittive della compatibilità della qualità formale dell'intervento edilizio con i caratteri architettonici del contesto urbano; tali elaborati vanno redatti con particolare cura se gli interventi ricadono in zone A di P.R.G.,

b) per gli interventi di ristrutturazione totale e comunque sottoposte al permesso ai sensi del precedente art. 4, in quanto ricadenti in aree sottoposte a vincolo, la documentazione è identica a quella del precedente punto a) con l'integrazione di elaborati grafici e descrittivi sull'idoneità del sistema costruttivo previsto ad assicurare sia la sicurezza statica del fabbricato che la non alterazione della sua preesistente qualità formale complessiva.

- Per interventi di infrastrutture:

Per gli interventi riguardanti opere infrastrutturali, pubbliche e private, non comunali, la documentazione tecnica necessaria è costituita dal progetto esecutivo delle opere.

5/Aa) PERMESSI DI COSTRUIRE URBANISTICI

5/Aa-1) I privati singoli o consociati, le società private o miste pubblico-private, le società di riqualificazione urbana, se aventi i titoli inerenti alla disponibilità dei beni previsti dalla legge, che intendano procedere alla progettazione e all'esecuzione o solo all'esecuzione di progetti urbanistici relativi a piani integrati d'intervento, piani di recupero e riqualificazione di parti urbane, di piani di lottizzazione e più in generale di piani attuativi, con salvezza delle norme di legge e delle prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali, a prescindere da intese

preventive con il Comune, possono presentare istanza per il rilascio di permessi di costruire urbanistici unitari degli interventi, dichiarando la disponibilità alla sottoscrizione di un patto convenzionale tra Comune e soggetto richiedente.

5/Aa-2) All'istanza va allegato:

- a) la relazione generale sulle caratteristiche urbanistico-edilizie e sulla fattibilità dell'intervento;
- b) la relazione sui costi delle opere con piano finanziario dell'intervento;
- c) lo schema di convenzione contenente gli obblighi e le condizioni del permesso urbanistico;
- d) il progetto dell'intervento, costituito dai seguenti elaborati minimi:
 - estratto del P.R.G. dell'area d'intervento,
 - planimetria catastale ed elenco delle ditte proprietarie, con eventuali diritti sui beni degli istanti,
 - stato di consistenza planovolumetrica dell'area,
 - indagini di compatibilità geologica, con sezioni quotate,
 - progetto planovolumetrico dell'intervento, dell'edificato di progetto e di quello al contorno,
 - planimetrie dell'intervento, da cui risultino le quote esistenti e quelle di progetto, le superfici dei lotti, le superfici coperte, i volumi di progetto, le sistemazione delle opere di urbanizzazione, dei parcheggi e del verde, profili, prospetti e sezioni d'insieme dell'edificato esistente e di progetto, con rappresentazione delle eventuali demolizioni e dei movimenti di terra necessari,
 - progetto di massima delle opere infrastrutturali e dei relativi servizi a rete, nonché dei raccordi e degli allacciamenti con la viabilità di contesto,
 - tipologie costruttive e destinazioni d'uso,
 - fotomontaggi d'inquadramento dell'intervento nel contesto urbano, con eventuale plastico,
 - verifica dei parametri urbanistici e impatto di tipo qualitativo sull'ambiente urbano.

5/B) DENUNCIA INIZIO ATTIVITÀ

5/B-1) La denuncia di inizio attività (D.I.A.), in duplice copia di cui una in bollo, va inoltrata all'Ufficio comunale dello sportello unico per l'edilizia, dal soggetto titolare del bene o avente titolo a disporre di esso nelle forme di legge, la stessa va sottoscritta anche dal progettista e dal direttore dei lavori. La data di inoltro è quella di acquisizione al protocollo del Comune.

5/B-2) Alla D.I.A. va allegata la seguente documentazione:

- a) autodichiarazione del denunciante del possesso dei requisiti a produrre la D.I.A.;
- b) progetto delle opere a farsi completo di: relazione tecnico-descrittiva dell'intervento e delle previste tipologie costruttive, planimetria dell'area interessata, planimetria catastale, rappresentazione dello stato dei luoghi con documentazione fotografica a colori, elaborati grafici costituiti da piante, prospetti, sezioni, prospetti (in scala 1:100-50), particolari costruttivi (in scala opportuna) ,
- e) dichiarazione del progettista di conformità dell'intervento agli strumenti urbanistici vigenti e al presente R.E, nonché alle norme in materia di sicurezza, d'igiene e di tutela ambientale;
- d) comunicazione delle generalità dei soggetti tecnici incaricati della direzione dei lavori e del coordinamento della sicurezza del cantiere, nonché dell'impresa costruttrice;
- e) pareri o nulla osta di altri enti, ove dovuti;
- f) ricevuta del versamento degli oneri istruttori, definiti dal Comune, con separato

provvedimento.

Nel caso di denunce inizio attività presentate ai sensi dell'art.1 punto 6, lett.c) della legge obiettivo n. 443/2001, ove non sussista la dichiarazione o l'atto di ricognizione relative ai piani attuativi da parte del Comune, il progetto va accompagnato da apposita relazione tecnica nella quale venga asseverata l'esistenza delle caratteristiche dei piani attuativi previste da tale norma.

Art.6 - Procedimenti istruttori, conferenze di servizi, pareri e sportello unico

6-1) I procedimenti istruttori delle domande di permessi di costruire e delle denuncia di inizio attività, che decorrono dalla data di acquisizione dell'istanza al protocollo comunale, sono ai fini della modalità e della tempistica, quelli prescritti dall'art.20 e dall'art.23 del T.U. in materia edilizia, oltre che dalle disposizioni della legge urbanistica regionale cui il Comune è soggetto.

6/A) PERMESSO DI COSTRUIRE

6/A-1) Il procedimento istruttorio per il rilascio del permesso di costruire inizia con il controllo, se richiesto dall'interessato, della completezza della documentazione prescritta da parte dell'ufficio comunale dello sportello unico per l'edilizia al momento dell'accettazione e prosegue, con decorrenza a fare data dall'acquisizione a protocollo, da parte del responsabile del procedimento, all'uopo indicato dal dirigente comunale competente per mansioni nel settore edilizio. Il nominativo del responsabile del procedimento va comunicato al richiedente, a cura del predetto ufficio dello sportello unico entro 10 giorni dalla presentazione dell'istanza.

6/A-2) Il responsabile del procedimento procede quindi all'istruttoria di merito, secondo l'ordine cronologico di presentazione delle istanze, iniziando dalla verifica della completezza degli elaborati, per i quali, se necessario, può, qualora sia necessario apportare modifiche di modeste entità rispetto al progetto presentato, richiedere l'integrazione entro il 60° giorno, sulle quali l'interessato si pronuncia nei 10 giorni dalla richiesta d'integrazione documentale, e, ove concordi, provvede nei 15 giorni successivi. Ciò produce la sospensione del termine, fino al relativo esito, della decorrenza dei 60 giorni specificata al precedente punto 6/A-1.

L'istruttoria deve essere conclusa entro 60 giorni (ovvero 120 nel caso di progetti particolarmente complessi (co. 8 dell'art 20 del T.U.), decorrenti dalla data di protocollo della domanda, o in caso di richiesta di documentazione integrativa, dalla data del ricevimento di tale documentazione, con esauriente relazione motivata sulla conformità del progetto alla strumentazione urbanistica ed edilizia del Comune, oltre che alle norme in materia nazionali e regionali, di sicurezza ed igiene, quantificando, altresì gli oneri d'urbanizzazione e di costruzione dovuti.

6/A-3) Il termine utile predetto dei 60 (120) giorni può essere interrotto, per una sola volta in caso di richiesta di documentazione integrativa che non risulti già nella disponibilità del Comune e non acquisibile autonomamente dallo stesso, e ove occorra acquisire a mezzo dell'ufficio comunale dello sportello unico eventuali pareri prescritti di competenza di altri uffici esterni, se non allegati alla documentazione acclusa all'istanza, in quanto conseguiti in precedenza direttamente dall'interessato.

6/A-4) L'istruttoria deve essere condotta secondo i principi di trasparenza e di sollecitudine, per cui i pareri degli altri enti possono acquisirsi indicando apposite conferenze di servizio, ai

sensi dell'ari 14,14-bis, 14-ter e 14-quater della legge n.241/1990 e successive integrazioni o di equivalenti norme regionali, fermo restando che nel termine utile dei 60 giorni vada acquisito anche il parere della Commissione edilizia, nei casi in cui tale parere sia prescritto dal presente Regolamento Edilizio.

6/A-5) Il dirigente tecnico responsabile, una volta ricevuta la citata relazione motivata del responsabile del procedimento, entro i successivi 15 (30) giorni, emette il provvedimento, consistente nel rilascio o diniego del permesso di costruire, fermo restando gli obblighi in ordine agli oneri concessori dovuti.

6/Aa) Permesso di costruire urbanistico

6/Aa-1) Il Comune svolge le necessarie istruttorie sulla documentazione di accompagnamento dell'istanza del permesso urbanistico, attraverso riunioni con i soggetti proponenti e conferenze di servizio nei 60 giorni successivi alla presentazione dell'istanza, e da comunicazione, nei successivi 10 giorni, al soggetto richiedente dell'ammissibilità o meno dell'intervento sotto l'aspetto urbanistico-edilizio, economico finanziario, della congruità o meno delle condizioni offerte nello schema di convenzione proposto, e dell'idoneità tecnica, funzionale e qualitativa del progetto urbanistico presentato. Nel caso di ammissibilità della proposta, il Comune fornisce le direttive per l'adeguamento degli atti tecnici e del patto convenzionale, in modo tale da pervenire alla redazione definitiva degli atti, oggetto del permesso urbanistico, assegnando un tempo utile entro il quale il richiedente dovrà provvedere.

6/Aa-2) Nel termine assegnato dal Comune il richiedente provvederà a redigere, in forma definitiva, lo schema di convenzione e il piano economico finanziario e, in forma esecutiva, il progetto urbanistico-edilizio dell'intervento da riproporre al Comune, che provvederà nei successivi 30 giorni a indire apposita conferenza dei servizi in sede deliberante.

6/B) Denuncia inizio attività

6/B-1) Le procedure istruttorie relative all'accettazione e alla verifica d'ufficio della d.i.a. sono quelle prescritte dall'art. 23, co.5, 6 e 7 del T.U. (D.P.R. n. 380 /2001), nonché dalle norme regionali in materia.

6/B-2) Esse consistono, ai sensi del co.5 del citato art. 23, nell'accertamento, entro e non oltre 30 giorni dalla denuncia della completezza della documentazione prescritta e nella verifica: della ricorrenza delle condizioni per cui l'intervento è ammissibile con la d.i.a., dell'esistenza dei pareri e nulla osta di altri uffici, eventualmente necessari, della rispondenza delle opere alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed edilizi comunali, nonché delle norme in materia di sicurezza, di igiene e di tutela ambientale. Ove l'accertamento dia esito negativo, entro il medesimo termine, il Comune comunica all'interessato il divieto a dare corso ai lavori, con salvezza di accertamenti dopo l'utile inizio dei lavori, che, se negativi, produrranno, ai sensi del successivo art. 9, la disposizione di sospensione dei lavori e la rimozione dei suoi effetti, salvo che, ove ciò sia possibile, lo stesso interessato non abbia provveduto a conformare l'attività alla normativa vigente, nei termini assegnati dall'amministrazione stessa.

6/B-2) Qualora l'intervento oggetto della denuncia, ai sensi del co.3 del citato art.23, sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete ad uffici esterni, o, in via di delega, allo stesso Comune, il termine di 20 giorni per l'utile inizio dei lavori decorre dal rilascio del relativo provvedimento favorevole. In caso di esito non favorevole dell'acquisizione del parere prescritto, secondo i procedimenti indicati dai commi 8,9 e 10 dell'ari 1 della legge obiettivo,

n. 443/2001, la denuncia è priva di effetti.

6/B-3 Con salvezza di quanto prescritto al precedente punto 6/B-2, ove nei trenta giorni successivi all'acquisizione al protocollo comunale della dia. non pervenga alcuna richiesta di integrazione o di chiarimenti, l'interessato può procedere utilmente all'inizio dei lavori; diversamente, tale inizio può avvenire solo dopo avere fornito, con esito positivo, la documentazione integrativa richiesta.

6/ C) Sportello unico per le attività produttive

6/c-1 Il procedimento istruttorio sulle istanze di realizzazione, ampliamento, riattivazione, localizzazione e rilocalizzazione di impianti e complessi produttivi, comportanti anche il rilascio di permessi di costruire, viene effettuato in modo unitario dalla struttura operativa comunale, denominata sportello unico e per esso dal dirigente individuato quale responsabile del procedimento, ai sensi dell'art. 24 del D.lgs n. 112/1998, o di equivalente norma regionale.

6c-2) I tempi istruttori e quelli utili per il rilascio di permessi di costruire per impianti produttivi sono, con salvezza di diversa normativa regionale al riguardo, i medesimi di quelli previsti in generale, dal presente R.E. per tali atti autorizzativi e, comunque, nel rispetto delle norme del D.P.R. n. 447/1998.

6/c-3) Decorsi, senza esito, i tempi utili previsti per il compimento del procedimento, di cui al punto precedente, il richiedente ha facoltà di realizzare l'opera, ove essa risulti, anche attraverso autocertificazioni ai sensi dell'art. 1 del D.P.R. n. 447/1998, conforme agli strumenti urbanistici ed edilizi e alle leggi vigenti, previa valutazione favorevole di impatto ambientale.

6/c-4 Ove non sussista conformità dell'intervento con le previsioni degli strumenti urbanistici, il Comune, quale Ente procedente, sempre attraverso lo sportello unico indirà apposita conferenza dei servizi; se la conferenza dei servizi registri l'accordo sulla variazione dello strumento urbanistico, la determinazione costituisce variante di tale strumento, con salvezza della ratifica da parte dell'organo (regione) che, in precedenza, lo aveva approvato. Di conseguenza, si procederà per il rilascio del permesso di costruire degli interventi, secondo quanto previsto nei precedenti punti 6/A e 6/Aa.

6/D) Sportello unico per l'edilizia

L'ufficio comunale dello sportello unico per l'edilizia, da costituirsi ai sensi del co.1 dell'art 5 del T.U. in materia d'interventi edilizi, è deputato:

— a svolgere le funzioni di cui alle lettere a),b),c), d) ed e) del co.2 dell'art. 5 del TU. citato, con riferimento a: ricezione delle domande di concessione e delle d.i.a.; informazioni su procedimenti e svolgimento delle procedure delle pratiche edilizie; provvedimenti in ordine all'accesso ai documenti; rilascio di certificazioni attestative in materia urbanistico-edilizia; rapporti tra amministrazioni pubbliche e rapporti pubblico-privati;

— ad acquisire, anche con la promozione di conferenze di servizio, autorizzazioni, certificazioni e nulla osta di enti esterni, necessari ai fini della realizzazione degli interventi edilizi e dell'utilizzazione dei manufatti edilizi, ai sensi del co.4 dello stesso art. 5 del T.U.

6/E) Registro atti autorizzativi delle attività edilizie

6/E-1) Al fine di avere un quadro conoscitivo completo delle attività edilizie legittimamente autorizzate e dello stato di manutenzione del patrimonio edilizio ricadente in ambito comunale, gli estremi e i dati tecnici più significativi di tutti i relativi atti autorizzativi, espressi

o taciti, accorpati per tipologia degli atti relativi all'ultimo decennio, vanno riportati in apposito registro, da aggiornarsi con cadenza almeno bimestrale, di libera consultazione.

6/E-2) Per avere un permanente governo delle azioni di trasformazione del territorio comunale, gli atti autorizzativi delle attività edilizie comportanti variazioni planovolumetriche e infrastrutturali, vanno graficizzati, su supporti informatici, con particolare campitura, sulle planimetrie, in scala 1:1000-1:2000, rappresentative dello stato dei luoghi nonché della distribuzione e consistenza dell'edificato. Tale planimetria, con aggiornamento almeno semestrale, è di libera consultazione.

6/E-3) Autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'articolo 159 D. Lgs. 42/2004, sostituito dall'art.26 del D.lgs.157/2006 ⁽⁵⁾

- Per interventi ricompresi in zona tutelata ai sensi del D.Lgs. 42/2004 così come modificato dal D.Lgs.24/03/2006 n.157, che apportano modifiche all'aspetto esteriore degli edifici e al paesaggio, il Comune, quale autorità preposta alla tutela del vincolo ai sensi della Legge Regionale n. 10 del 23 febbraio 1982 è tenuto al rilascio di autorizzazione paesaggistica, previa valutazione dell'intervento da parte della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio comunale, che successivamente, secondo quanto previsto dal D.Lgs.42/2004, così come modificato dal D.Lgs.157/2006, sarà affiancata dalle Commissioni provinciali per il paesaggio istituite dalla Regione.
- Tale autorizzazione è atto autonomo quando l'intervento è assoggettato a D.I.A., ma ne costituisce il presupposto, mentre per gli interventi soggetti a permesso di costruire è contenuto nel medesimo atto.
- Per gli interventi soggetti a DIA l'autorizzazione è da rendersi entro 30 giorni dalla presentazione della richiesta; tale autorizzazione è soggetta all'esercizio dei poteri di annullamento da parte della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio nei termini e con le modalità previste dall'articolo 151 del D.Lgs. n. 490/99.
- Qualora l'autorizzazione paesaggistica sia annullata vengono meno i presupposti di validità dei titoli edilizi connessi.
- Il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica è presupposto essenziale per l'efficacia della D.I.A., se presentata contestualmente o per la presentazione della stessa, se successiva e non costituisce in ogni caso titolo idoneo per l'esecuzione delle opere .
- È altresì possibile richiedere l'autorizzazione paesaggistica per opere già eseguite a sanatoria o a parziale sanatoria; la richiesta è soggetta alle medesime procedure di cui ai commi precedenti, ad esclusione dei termini di rilascio. L'ottenimento non esime il richiedente dal pagamento dell'indennità pecuniaria, di cui all'articolo 27 D.Lgs. n. 157/2006, per il danno comunque arrecato all'ambiente.

Art.7 – Caratteristiche formali degli atti autorizzativi

7/A) Permesso di costruire

7/A-1) Il permesso di costruire, conclusa la fase istruttoria di cui al precedente art. 6, previo

⁵ Prescrizione dettata dal Comitato Tecnico Regionale – sez. Salerno

pagamento degli oneri concessori nella misura e con le modalità determinate in apposita delibera comunale, viene emesso dal Dirigente tecnico competente ai sensi dell'art. 13, co.1 del T.U. e nel rispetto dei tempi di cui allo stesso articolo 6.

7/A-2) Il permesso di costruire contiene le seguenti indicazioni:

- a) l'oggetto e il numero del permesso di costruire, corrispondente al numero progressivo di protocollo dei permessi edilizi rilasciati dall'ufficio per ciascun anno;
- b) la data della richiesta, le generalità e il codice fiscale del titolare del permesso edilizio, gli estremi del titolo di legittimazione dell'intervento;
- e) gli estremi catastali dell'immobile oggetto dell'intervento, l'indicazione sintetica delle opere, la destinazione d'uso prevista, l'elenco degli elaborati tecnici e amministrativi costituenti parte integrante del permesso di costruire;
- d) l'indicazione sintetica delle norme urbanistiche legittimanti l'intervento;
- e) gli estremi della ricevuta di pagamento degli oneri urbanizzativi e di costruzione, nella misura prevista per l'utile rilascio del permesso edilizio e le modalità dei successivi pagamenti dovuti ai sensi dell'apposita delibera consiliare in materia;
- f) gli estremi dei pareri e nulla osta di altri uffici del Comune, della Commissione edilizia ove previsto, di altri uffici o enti esterni, ove prescritti;
- g) le eventuali prescrizioni costruttive;
- h) i termini entro i quali vanno iniziati e ultimati i lavori, a pena di decadenza del permesso di costruire;
- i) gli obblighi da assolversi, ove ne ricorrano gli estremi, da parte del titolare del permesso in ordine ai seguenti adempimenti:

1. richiesta, ove indispensabile per le lavorazioni, dell'occupazione temporanea di suolo pubblico;
2. deposito del progetto esecutivo delle opere in adempimento delle leggi sulle costruzioni in calcestruzzo cementizio armato, approvazione del progetto strutturale delle costruzioni in comuni dichiarati sismici;
3. nonché della documentazione prescritta dalle norme per il contenimento dei consumi energetici prima dell'inizio dei lavori, ai sensi delle disposizioni dei capi I, II e III della Parte II del T.U. in materia edilizia;
4. comunicazione dell'inizio dei lavori, delle generalità complete di codice fiscale, dei soggetti tecnici abilitati incaricati della direzione dei lavori, del coordinatore per la progettazione e per l'esecuzione dei lavori, ovvero del responsabile della sicurezza, in applicazione delle norme vigenti;
5. apposizione, in modo visibile e leggibile, in cantiere, di una tabella con gli estremi del permesso di costruire, del progettista, del direttore dei lavori, delle ditte esecutrici, secondo la circolare del Ministero LL.PP. 1-6-1990,n.1729/UL;
6. conservazione in cantiere di copia del permesso di costruire e del progetto grafico allegato;
7. richieste di autorizzazioni, ove necessario agli enti competenti per gli allacciamenti ai pubblici servizi;
8. comunicazione, entro il termine utile per il compimento dell'intervento permesso, della data di ultimazione, sottoscritta anche dal direttore dei lavori.

7/A-3) Al permesso di costruire vanno allegati, ove previsti, formandone parte integrante, convenzioni o atti d'obbligo del concessionario ai sensi dell'art. 18 del T.U. citato o di norma

regionale equivalente in materia.

7/Aa) Permesso di costruire urbanistico

7/Aa-1) Costituisce permesso di costruire urbanistico il contratto di convenzione, approvato dall'organo comunale competente, per l'esecuzione di interventi unitari di ristrutturazione e n'qualificazione urbanistica, di progetti urbani connessi con strumenti urbanistici attuativi, comprese le lottizzazioni convenzionate, stipulato tra concessionario (o concessionari) proponente e il Comune, che statuisca le condizioni, gli obblighi, le garanzie tecniche e finanziarie del soggetto concessionario in ordine alla realizzazione delle opere, oggetto della convenzione, in conformità del progetto esecutivo assentito dal Comune, e alla cessione di aree, di infrastrutture pubbliche e di attrezzature destinate a servizi comuni, fermo restando il rispetto delle norme prescritte per la trasparenza e la pubblicità degli atti.

7/Aa-2) il progetto esecutivo allegato all'atto di convenzione, di cui costituisce parte integrante, deve contenere almeno gli elaborati specificati al precedente punto 5/A.

7/Aa-3) Il permesso di costruire urbanistico può costituire permesso di costruire edilizio unico o prevedere l'obbligo di rilascio da parte del Comune contraente di successivi permessi edilizi, secondo il programma degli adempimenti stabilito esplicitamente in convenzione.

7/Aa-4) Ove per la presenza di più soggetti pubblici al contratto convenzionale segua un accordo di programma tra i soggetti contraenti sottoscritto dalle parti, previa approvazione all'unanimità degli atti progettuali in sede di conferenze di servizio convocate e svolte nelle forme di legge, la pubblicazione di tale accordo equivale a permesso di costruire urbanistico.

7/B) Denuncia inizio attività

Costituisce denuncia inizio attività ai sensi dell'art. 23, co.5 del T.U., la copia della denuncia da cui risulti la data di ricevimento della stessa, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, il parere favorevole sull'intervento nel caso che questo riguardi immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistico-ambientale, da acquisire preventivamente nelle forme previste dai commi 8,9 e 10 dell'art. 1 della legge obiettivo n. 443/2001, nonché dell'attestazione del progettista abilitato nelle forme di legge, rilasciata per accettazione dal competente ufficio comunale, ovvero l'avviso di ricevimento della raccomandata A.R. di trasmissione della D.I.A. al Comune, ufficio dello sportello unico se costituito, non seguita da comunicazioni sospensive del Comune entro e non oltre i 30 giorni dal ricevimento, ai sensi dell'art. 23 del T.U.

7/C Atti equiparati a permessi di costruire

Sono equiparati, a tutti gli effetti di legge, al permesso di costruire, con salvezza della norma regionale disciplinante la materia, i seguenti atti:

- a) la pubblicazione di accordi di programma sottoscritti in applicazione dell'art. 27 della legge n. 142/1990, conseguenti o meno alle intese di programmazione negoziata di cui alla legge n. 662/1996, ove i progetti acclusi all'accordo, abbiano il livello di definizione tecnica previsto dal presente R.E. per il rilascio dei permessi di costruire, e gli interventi siano compatibili con gli strumenti urbanistici comunali,
- b) la pubblicazione degli accordi di programma, richiamati alla precedente lettera a), riguardanti interventi, parzialmente o totalmente non conformi agli strumenti urbanistici, per i quali sia intervenuta determinazione unanime favorevole in sede di conferenza di servizio con la presenza dell'ente, provincia o regione, preordinato all'approvazione di tali strumenti, in quanto legittimante la conseguente variante urbanistica,

- c) l'approvazione con delibere consiliari di progetti di opere pubbliche comunali, ai sensi dell'art. 7, co. 3 del T.U. in materia edilizia, ovvero di equivalente legge regionale,
- d) l'approvazione di opere pubbliche e di interesse statale, per le quali sia intervenuta l'intesa Stato-Regione ai sensi dell'art. 7 del T.U. in materia edilizia.

Art.8 – Adempimenti nella fase attuativa degli interventi.

8/1) Gli adempimenti nella fase attuativa da parte dei soggetti titolari degli atti autorizzativi dell'attività edilizia riguardano tutti gli interventi formalmente autorizzati con permessi di costruire o permessi urbanistici, ovvero assentiti con D.I.A., nonché quelli autorizzati con determinazioni equivalenti a permessi edilizi o urbanistici secondo le prescrizioni del precedente art. 7.

8/2) Il soggetto titolare dell'atto autorizzativo deve dare comunicazione al Comune, a mezzo di raccomandata A.R. o con recapito diretto al protocollo comunale, della data di inizio dei lavori almeno dieci giorni prima dell'effettivo inizio degli stessi. La comunicazione va sottoscritta anche dal tecnico abilitato incaricato della direzione dei lavori.

8/3) La comunicazione d'inizio dei lavori deve contenere:

a) gli estremi del deposito del progetto strutturale, sottoscritto dal progettista e vistato dal direttore dei lavori per accettazione, ai sensi dell'art. 65 del TU, nel caso di opere in c.a., c.a.p. o in acciaio, ovvero gli estremi dell'approvazione da parte del competente ufficio regionale del progetto strutturale delle opere ricadenti in zone dichiarate a rischio sismico, ai sensi dell'art. 93 del T.U., secondo quanto già prescritto dalle leggi n. 1086/ 1971 e n. 64/1974, richiamate nella Parte II del T.U. relativa alle norme tecniche edilizie, e dalle leggi applicative regionali;

b) la documentazione concernente il contenimento dei consumi energetici, ai sensi dell'art. 125 del T.U. citato, ove non trasmessa con l'istanza di concessione;

c) gli estremi del soggetto tecnico incaricato del coordinamento della sicurezza per la progettazione e per l'esecuzione dei lavori ai sensi del D.lgs n. 494/1996, nonché della responsabilità della sicurezza degli impianti, ai sensi delle disposizioni di cui al capo V del T.U. citato, secondo quanto già prescritto dalla legge n.46/1990;

d) i dati personali o la convalida di quelli già trasmessi con l'istanza del permesso di costruire, del direttore dei lavori e dell'impresa appaltatrice, abilitata nelle forme di legge, cui è stata affidata l'esecuzione dei lavori; precisando, nel caso di non affidamento a terzi, che le opere vengano eseguite in economia direttamente dal titolare dell'atto autorizzativo;

e) autorizzazioni comunali per occupazione di suolo pubblico e per allacciamenti fognari, e nulla osta degli enti esercenti pubblici servizi, se interessanti i lavori;

f) planimetria quotata in scala 1:100, se non compresa negli elaborati progettuali allegati all'atto autorizzativo, da cui risulti le linee di confine con le aree pubbliche e di uso pubblico, i punti di linea e di livello dei costruendi manufatti rispetto alle quote degli spazi pubblici o di campagna se le aree di intervento non sono urbanizzate, nonché le quote d'immissione nelle fogne pubbliche e di allacciamento all'acquedotto pubblico.

8/4) Il Comune, entro 10 giorni dal ricevimento della comunicazione, di cui al punto precedente, ha facoltà di chiedere la verifica sul terreno dei punti fissi altimetrici e planimetrici e degli allineamenti, da effettuarsi o direttamente da tecnici comunali, o sotto la direzione di questi da personale tecnico dell'impresa esecutrice o, da professionisti all'uopo incaricati dal titolare del permesso edilizio, redigendo regolare verbalizzazione, in

contraddittorio, delle operazioni e del loro esito.

8/5) Ove il Comune non provveda a quanto e nel tempo prescritti dal precedente punto 8/4, i lavori autorizzati possono avere regolare inizio, obbligandosi il direttore dei lavori a trasmettere una esauriente relazione, sottoscritta anche dall'impresa esecutrice, sulle operazioni effettuate in ordine alla determinazione sul terreno dei punti fissi e delle quote d'imposta dei manufatti edilizi riferiti a capisaldi o alle quote degli spazi pubblici al contorno.

8/6) Il titolare dell'atto autorizzativo dell'intervento, il direttore dei lavori e il costruttore sono, ognuno per le proprie competenze, responsabili dell'andamento dei lavori, della conformità delle opere al progetto autorizzato e alle previste tipologie edilizie, anche ai fini di lesioni di danni soggettivi prodotti a terzi. Gli stessi debbono porre in essere tutti gli accorgimenti per assicurare l'incolumità e le condizioni igieniche delle maestranze ai sensi delle norme prescritte dei Dlgs n. 626/1994 e n. 494/1996 e della legge n. 46/1990 relativamente alle norme di sicurezza richiamate al capo V della Parte II del T.U. in materia edilizia.

8/7) I cantieri vanno gestiti, recintati e tenuti sgombri da materiali pericolosi e dannosi per la salubrità dell'ambiente di lavoro, con piena responsabilità dell'appaltatore. Le recinzioni devono essere solide e di altezza non inferiore a 2 m e comunque idonee a garantire l'incolumità delle persone e delle cose che ricadono nelle adiacenze, adottando le varie forme di segnaletica prescritta.

Nel caso di interventi in zone storiche o di particolare pregio ambientale, le recinzioni vanno eseguite secondo un progetto definito per materiali, forma e dimensioni delle pannellature, da presentare e concordare con i competenti uffici comunali prima dell' inizio dei lavori ai fini della compatibilità con il contesto urbano.

8/8) Nel caso di demolizioni, i materiali di risulta debbono essere allontanati e, previa bagnatura, portati a rifiuto con tutti gli accorgimenti atti a produrre polvere nell'ambiente; il trasporto a rifiuto va effettuato secondo le modalità e le prescrizioni previste, in rapporto alla loro classificazione di rifiuti urbani, speciali, tossici e nocivi, dalle norme vigenti in materia. Ove le demolizioni riguardino aree urbanizzate o adiacenti a spazi pubblici, le zone di cantiere vanno protette con idonee schermature per evitare la dispersione di polveri all'esterno. Nel corso d'eventuali sospensioni dei lavori, il cantiere deve conservare le condizioni di sicurezza e d'igiene all'interno e lungo il perimetro di recinzione dello stesso prescritte dalle norme in materia. Sono vietati depositi o accatastamenti di materiali, anche temporanei, su suolo pubblico, se non specificamente autorizzati dal Comune. Gli spazi pubblici adiacenti al cantiere vanno tenuti, per tutta la durata dei lavori, costantemente puliti. È vietato buttare da ponteggi di servizio e da ambienti interni di cantiere su spazi d'uso collettivo materiali di ogni genere.

8/9) Se nel corso dei lavori di scavo o di demolizione si rinvenissero materiali o tracce di opere, che possono far ritenere trattarsi di cose d'interesse storico, artistico e archeologico, il direttore dei lavori e il titolare del permesso di costruire devono far sospendere i lavori senza alterare lo stato dei luoghi e dare immediata comunicazione al Comune dei ritrovamenti, che ne da sollecita informazione alle competenti soprintendenze, cui competono, ai sensi del Dlgs n. 490/1999, il nulla osta sul prosieguo ovvero le determinazioni sugli adempimenti necessari per il compimento delle opere.

Art. 9 - Vigilanza sugli interventi costruttivi - violazione delle norme urbanistico-edilizie e relative sanzioni

9/1) Il Comune esercita il controllo su tutte le attività edilizie e sulle azioni di trasformazione del territorio comunale, comportanti atti autorizzativi espliciti, impliciti e ad essi assimilati, attraverso i propri uffici all'uopo delegati e abilitati all'accesso sui cantieri, ai sensi degli artt. 27,28 e 29 del T.U. (D.P.R. n. 380 /2001).

9/2) I controlli vanno effettuati con criteri sistematici in modo da prevenire e contrastare ogni forma di abusivismo edilizio.

9/3) Le verifiche vanno effettuate per constatare:

— la tenuta in cantiere dell'atto autorizzativo edilizio dell'intervento (permesso di costruire, permesso urbanistico, D.I.A., provvedimento equivalente al permesso di costruire) e degli allegati grafici di progetto, delle autorizzazioni connesse con i lavori, l'installazione a norma della tabella indicante il numero del permesso e i nominativi del progettista, del direttore dei lavori e dell'appaltatore dei lavori;

— l'esecuzione delle opere in conformità del progetto grafico allegato al permesso di costruire e le eventuali difformità.

Dell'esito delle verifiche va redatto processo verbale, che va sottoscritto, in contraddittorio, tra i tecnici comunali verificatori, la direzione dei lavori, l'impresa appaltatrice e, del caso il progettista dell'opera.

9/4) Se la verifica ha esito non positivo, il verbale va trasmesso al dirigente tecnico responsabile che adotterà, ove le difformità non siano sanabili con atti autorizzativi in sanatoria, in rapporto alla natura delle difformità, i provvedimenti consequenziali di competenza in applicazione delle norme previste dal capo II della parte I del T.U. citato in materia di sanzioni (equivalenti alle norme già prescritte dall'abrogata legge n. 47/1985) o da norme regionali, a cominciare dalla sospensione dei lavori. Ove le difformità riguardano l'esecuzione di opere, manufatti o impianti il cui controllo compete ad altri enti ed uffici, il dirigente tecnico comunale responsabile provvede sollecitamente, ad informarli trasmettendo ad essi il richiamato processo verbale.

9/5) Nell'ipotesi di opere realizzate in difformità non sanabile, in difformità essenziale o in difformità totale o di interventi edilizi eseguiti in mancanza di atti autorizzativi espressi o taciti, ovvero in presenza di opere comunque illegittime, il dirigente tecnico responsabile da comunicazione dell'illecito all'autorità giudiziaria; in simili casi di opere abusive si procederà alle sanzioni prescritte dall'ari 44 e seguenti del T.U., analogamente a quanto prescritto dal soppresso art. 20 L. 47/1985 o da equivalente norma regionale.

9/6) Per il frazionamento di terreni in lotti, seguiti o meno da vendita, se non derivante da divisione successoria, ove prefigurante la fattispecie di lottizzazione abusiva di cui all'art. 30 del T.U., si applicano le disposizioni dell'ari 44 dello stesso T.U., o di equivalente norma regionale, con relative sanzioni amministrative, civili e penali.

9/7) Sono variazioni essenziali rispetto al permesso di costruire o alla D.I.A.:

a) il mutamento della destinazione d'uso che comporta un aumento degli standard urbanistici ;

b) gli scostamenti (in aumento) 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 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 ;

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, compresi gli immobili che gli strumenti di pianificazione territoriale od urbanistica assoggettano alla metodologia del restauro

9/8 Le definizioni di variazioni essenziali di cui al comma 1 trovano applicazione ai fini della individuazione:

- delle modifiche progettuali soggette a ulteriore titolo abilitativo da richiedere prima della loro esecuzione;

- delle variazioni in corso d'opera nei limiti previsti all'articolo successivo.

9/9 Ai fini dell'applicazione delle norme in materia di abusivismo edilizio sono considerate variazioni essenziali rispetto al titolo abilitativo le modifiche rientranti almeno in una delle fattispecie di cui alle lettere a), b), c) e d) del comma 9/7 o le violazioni di cui alla lettera e) ovvero ogni intervento difforme di cui alla lettera f) dello stesso comma.

Il titolo edilizio da conseguire è in relazione alla definizione dell'intervento edilizio dell'opera oggetto di variante e comporterà nuovi termini per l'ultimazione dei lavori.

Variazioni minori in corso d'opera

9/10 Sono variazioni minori quelle realizzate in corso d'opera non rientranti fra quelle essenziali definite all'articolo precedente. Il titolo edilizio può essere richiesto o presentato anche successivamente alla realizzazione delle variazioni e comunque prima della comunicazione di ultimazione dei lavori. Tali interventi sono ammessi se conformi agli strumenti di pianificazione e alla normativa urbanistica ed edilizia.

Art. 10 - Adempimenti nella fase conclusiva dei lavori

10/1) Per ultimazione dei lavori s'intende:

- per gli interventi di nuove costruzioni, per le ricostruzioni edilizie, con diversa sagoma e volume del preesistente edificio e in generale, per i progetti autorizzati con permesso di costruire: l'esecuzione delle opere in modo utile per potere conseguire la certificazione di agibilità delle opere

- per gli interventi eseguiti a seguito di D.I.A.: l'esecuzione di tutte le opere autorizzate o denunciate ;

- per le opere infrastrutturali : il collaudo delle opere e " verbale di ultimazione senza prescrizioni sottoscritto dal committente, dal direttore dei lavori e dall'impresa esecutrice, che consentano la dichiarazione, da parte dell' ente competente, della piena utilizzazione dell'opera

10/2) Nei dieci giorni successivi alla data utile per il compimento dei lavori, da computarsi ai sensi del precedente art. 4. il titolare dell'atto autorizzativo dell'intervento edilizio, deve dare comunicazione al Comune dell'avvenuta ultimazione, ovvero dello stato di avanzamento delle opere. In entrambi i casi, l'Ufficio comunale competente verificherà a mezzo di sopralluoghi lo stato delle opere eseguite e di quelle ancora da eseguire comportanti eventuale nuovo atto autorizzativo (permesso di costruire o D.I.A..) redigendo apposito

verbale in contraddittorio con il titolare dell'atto autorizzativo o suo legale rappresentante e il direttore dei lavori.

10/3 L'ultimazione dei lavori comporta la redazione di un verbale di compimento delle opere sottoscritto dal direttore dei lavori e dall'impresa esecutrice, attestante che l'intervento edilizio è stato ultimato nel termine utile dei, tre anni decorrenti dalla data di effettivo inizio dei lavori, che va inviato allo sportello unico per l'edilizia del Comune in uno con la predetta comunicazione di ultimazione lavori da parte del titolare dell'atto del permesso di costruire dell'intervento, comunque prima della richiesta di agibilità .

10/4 Ai soli fini della sicurezza pubblica e privata, con salvezza degli altri adempimenti documentali necessari per ottenere l'autorizzazione all'utilizzo delle opere per gli interventi comportanti il rilascio del Permesso di costruire, prima della richiesta di, agibilità il concessionario, a mezzo di tecnici abilitati, provvede :

- al collaudo statico ai sensi dell'art. 67 del T.U.(ex lege n. 1086/1971), per le opere con elementi strutturali in conglomerato cementizio armato o in acciaio;
- al certificato di conformità da rilasciarsi dall'ufficio tecnico della Regione, dei manufatti ai sensi dell'art. 62 del T.U., per le opere ricadenti nei Comuni dichiarati sismici;
- al collaudo delle opere eseguite ovvero alla redazione del verbale di regolare esecuzione, negli altri casi di interventi edilizi autorizzati con D.I.A.;
- al certificato di collaudo o alla dichiarazione di conformità ai sensi dell'art. 117 del T.U., per quanto attiene alla sicurezza degli impianti .

Art. 11 - Disciplina delle opere di pronto intervento connesse con la sicurezza pubblica e privata, con l'interesse pubblico e calamità naturali

11/1) Le opere di pronto intervento sono quelle di natura provvisoria e precauzionale necessario per rimuovere situazioni di pericolo imminente per la pubblica e privata incolumità e per eliminare imprevisti impedimenti ostativi all'agibilità di spazi di preminente interesse pubblico.

11/2) Le situazioni di pericolo sono quelle derivanti da crolli, pericoli di crollo di manufatti o di parti di esso, da timori di cedimenti strutturali di fabbricati e di manufatti in generale, da voragini o instabilità superficiali e profonde di terreni e di sovrastanti sistemazioni, da eventi calamitosi naturali, quali alluvioni, frane e terremoti, da gravi situazioni di emergenza igienico sanitarie e ambientali, e comunque da eventi improvvisi e imprevedibili costituenti condizioni compromettenti la sicurezza di persone e beni.

11/3) Lo stato di pericolo per la pubblica incolumità va accertata, di norma/da personale pubblico incaricato della vigilanza sulle condizioni di sicurezza dell'abitato e del territorio comunale, e in caso di pericolo grave, anche da soggetto rivestente la veste di pubblico ufficiale, che dispone, a vista, il provvedimento d'allontanamento delle persone e l'impraticabilità dell'area a rischio, informando contestualmente, il dirigente tecnico comunale responsabile, il corpo dei vigili urbani e dei vigili del fuoco, e, se del caso, la forza pubblica e la protezione civile competenti per territorio, per gli ulteriori provvedimenti da assumere, nell'ambito delle rispettive competenze.

Nell'ipotesi che lo stato di pericolo riguardi beni sottoposti a vincolo ai sensi del D.lgs n. 490/1999, l'informativa va trasmessa anche alla competente Soprintendenza.

11/4) Il dirigente comunale responsabile, previo sopralluogo, di concerto, ove necessario, con gli uffici citati al precedente punto 11/3, dispone l'esecuzione delle opere strettamente necessario all'eliminazione del pericolo per la pubblica e privata incolumità e alla conseguente eventuale esecuzione delle opere di assicurazione e di ripristino, ove queste

ultime siano indispensabili per la riattivazione dell'agibilità degli adiacenti spazi pubblici dall'evento, assegnando al proprietario del bene un termine per la realizzazione degli interventi di assicurazioni necessari. In caso d'inerzia del destinatario della disposizione, previa diffida e riassegnazione di nuovi termini, ove perduri, senza giustificati motivi il comportamento emissivo, da accertarsi con sopralluogo e conseguente verbalizzazione, il Comune interverrà d'ufficio con oneri a carico del soggetto inadempiente, fermo restando le responsabilità civili e penali dello stesso per il mancato intervento. L'interessato deve rimettere al Comune, entro trenta giorni dalla data utile intimata nella disposizione comunale di eliminazione dello stato di pericolo, relazione a firma di tecnico abilitato, attestante la cessazione dello stesso e del ripristino delle condizioni di sicurezza.

11/5) L'esecuzione delle opere connesse all'eliminazione del pericolo per la pubblica e privata incolumità nonché di quelle di assicurazione disposte dal Comune, ai sensi del precedente punto 11/4, è legittimata dalla disposizione dirigenziale a provvedere, per cui non è dovuto alcun ulteriore atto formale di autorizzazione agli interventi; mentre per la realizzazione delle opere consequenziali di ripristino, va prodotta, nelle forme prescritte, la relativa D.I.A. .

11/6) Le opere assolutamente indispensabili all'eliminazione del pericolo per la pubblica e privata incolumità sono:

- transennamento delle aree su cui incombe pericolo grave e imminente per la pubblica e privata incolumità;
- puntellature provvisorie degli elementi costruttivi pericolanti, interni o esterni ai corpi di fabbrica;
- spicconature di intonaci, rimozione di elementi di facciata e di copertura pericolanti (cornicioni, ornate e aggetti dei balconi, davanzali, opere in ferro, insegne, mensole etc);
- tompagnature di vani interni ed esterni;
- ripristino della funzionalità idraulica degli impianti idrici e fognanti;
- demolizione di muri e solai, in condizioni di imminente pericolo di crollo, la cui caduta rovinosa può provocare ulteriori danni e instabilità a costruzioni e manufatti adiacenti.

11/7) Ove il pericolo per la pubblica e privata incolumità e i conseguenti interventi di assicurazione disposti riguardino beni sottoposti a vincolo, ai sensi del D.lgs n. 490/1999, la disposizione va trasmessa per conoscenza alla Soprintendenza competente, ove la stessa non abbia già assunto autonomi provvedimenti. Nell'ipotesi che le opere in questione debbano avere caratteristiche particolari per non compromettere la conservazione assoluta dello stato dei luoghi, compresa quella di eventuali materiali crollati, il provvedimento comunale va preventivamente concordato con la predetta Soprintendenza.

11/8) Alle opere di ripristino dello stato dei luoghi, l'interessato procede con l'inoltro della dia., secondo le modalità prescritte dal presente R.E.

Art. 12 - Disciplina autorizzativa per attività provvisorie o continuative

12/1) Le attività provvisorie e continuative quali: campeggi liberi occasionali, sosta continuata di veicoli per il pernottamento su suolo pubblico, installazione di strutture trasferibili, precarie e gonfiabili, depositi di materiali su aree scoperte, occupazione temporanea o definitiva di suolo pubblico, esposizioni a cielo aperto di veicoli e merci in genere, accumuli o discariche di rifiuti solidi, relitti e rottami, taglio di boschi, impianti di captazione di energia alternativa, sistemazione di antenne ricetrasmittenti radiotelevisivi e telefonici, impianti a rete di società esercenti pubblici servizi ed altre attività assimilabili alle

precedenti, non comportanti opere edilizie, non sono sottoposte a D.I.A., ma, non avendo le caratteristiche di attività edilizie libere di cui all'art. 6 del T.U., sono ammissibili con autorizzazioni comunali di natura amministrativa, per le quali l'aspetto tecnico riguarda solo la verifica di compatibilità a norme di legge e quelle urbanistico-edilizie.

12/2) Le attività, richiamate al precedente punto 12/1, sono autorizzabili, con modalità di rilascio analoghe a quelle delle autorizzazioni amministrative, su aree pubbliche se non incompatibili con altri usi di interesse generale, su aree private per le quali si ha pieno titolo a disporre, ove il richiedente, accetta le prescrizioni tecniche e le condizioni economiche determinate dal Comune, e le attività si svolgano nel rispetto delle norme di sicurezza e d'igiene ambientale prescritte dal presente R.E. .

12/3 –In particolare :

- per le aree destinate a campeggi e sosta per roulotte si fa riferimento a quanto riportato nella specifica norma regionale *L. Reg. Campania, n.13 del 26/03/1993* ;⁽⁶⁾
- per il commercio su aree pubbliche si fa riferimento a quanto riportato nell' *Ordinanza del Ministro della Salute del 03/04/2002 ed alla L. Reg. Campania, n.01 del 07/01/2000*;⁽⁷⁾
- le seguenti attività sono così regolate :
 - i campeggi liberi e occasionali per un limitato numero di presenze, vanno localizzati in località salubri e lontani da alvei di corsi d'acqua, in zone geologicamente stabili e con configurazione superficiale tale che il deflusso delle acque meteoriche avvenga senza ostacoli di sorta;
 - la sosta continuata per periodi superiori a sette giorni consecutivi di roulotte e di veicoli attrezzati per il pernottamento deve avvenire su aree appositamente attrezzate, ovvero su aree private autorizzate allo scopo;
 - l'installazione di manufatti trasferibili, precari e mobili, quali chioschi per mostre, tendoni per spettacoli o similari, su spazi prescelti dal Comune, che non intralcino altre funzioni urbane di carattere permanente, devono essere rimossi a cura e spesa del titolare dell'autorizzazione, su richiesta del Comune. Detti manufatti non vanno previsti su aree prossime ad incroci stradali, o in posizione che ostacoli la visibilità della circolazione nonché della segnaletica e toponomastica stradale; nel caso che essi vengano posizionati su marciapiedi non vanno compromessi il soleggiamento e l'aerazione dei locali abitati oltre che a consentire il libero passaggio pedonale sugli stessi marciapiedi. La superficie coperta dei chioschi non deve superare i 6 mq e l'altezza va contenuta nei 3 m ;
 - l'installazione di tendoni e strutture gonfiabili è consentita su aree non superiori ad un terzo di quelle disponibili, con un posizionamento che:
 - non arrechi danno al normale svolgimento del traffico;
 - consenta adeguate zone di parcheggio in rapporto al tipo di attività;
 - non arrechi disturbo e inquinamento igienico e acustico per le abitazioni adiacenti;
 - l'accesso e l'uscita avvengono in modo da non intralciare il traffico e rispondano alle norme di sicurezza in materia;

⁶ Prescrizione dettata da ASL/SAI - Dipartimento di Prevenzione – U.O. Igiene Urbana ed Ambientale – Distretto n.05 – Costa d'Amalfi

⁷ Prescrizione dettata da ASL/SAI - Dipartimento di Prevenzione – U.O. Igiene Urbana ed Ambientale – Distretto n.05 – Costa d'Amalfi

- i depositi di materiali, accatastati o alla rinfusa, visibile da strade e spazi pubblici non sono consentiti nelle zone residenziali; essi sono consentiti in aree produttive per materiali non nocivi o costituenti pericolo per l'igiene pubblica e ambientale, previa nulla osta dell'autorità sanitaria competente. In aree agricole sono vietati impianti di demolizione di macchine e loro depositi; tali impianti possono essere ubicati, con le necessarie garanzie dell'igiene ambientale, in aree industriali e artigianali, o in appositi siti destinati a discariche, secondo piani consortili;
- l'esposizione a ciclo libero di veicoli e merci in genere, è consentita su aree indicate dal Comune, condizionatamente all'osservanza di prescrizioni riguardanti le condizioni di traffico veicolare e pedonale da preservare, nonché la tutela delle norme d'igiene e della sicurezza per la pubblica incolumità;
- le occupazioni di suolo e sottosuolo pubblico, di tipo temporaneo, quali quelle connesse ad esigenze di cantiere e simili, o di tipo permanente quali bocche di lupo e lustriere necessario per il passaggio di luce ed aria in ambienti interrati, sono consentite quando non contrastino con il decoro urbano e non comportino danno per l'agibilità di spazi aperti al traffico e al transito pedonale, nonché per l'igiene e l'incolumità pubbliche, secondo le modalità previste al successivo art. 16, relativo ai requisiti della qualità urbana;
- la formazione, anche temporanea, di accumuli su suolo pubblico o privato del territorio comunale, per il deposito di rifiuti solidi, quali cascami, relitti, rottami etc.. e di discariche è vietata. Le autorizzazioni per le discariche dei materiali di risulta dei cantieri edili sono disciplinate dal successivo art. 16, relativo ai requisiti della qualità urbana e ambientale;
- gli impianti di captazione dell'energia alternativa solare sono ammissibili in rapporto alla compatibilità degli effetti derivanti dall'inserimento dell'impianto con le caratteristiche formali dell'edificato. I pannelli vanno sistemati in copertura, e nel caso di tetti a falde, vanno disposti quanto più possibile secondo l'inclinata delle stesse;
- la sistemazione degli impianti a rete, elettrici, telefonici, di distribuzione del gas metano e degli altri impianti in aree urbane, è consentita solo se interrati a norma, consentendosi le linee aeree solo in aree extraurbane, se compatibili con la qualità ambientale dei siti;
- la trivellazione di pozzi per lo sfruttamento delle falde acquifere, il taglio di boschi e di essenze arboree tipiche della flora locale, l'installazione di antenne ricetrasmittenti, con esclusione di quelle commerciali e degli impianti fissi per trasmissioni radiotelevisive o per telefonia mobile, per le quali è prescritto il rilascio di permessi di costruire, ai sensi del TU., nel rispetto dell'art. 5 della legge n. 36/2001 sull'inquinamento elettromagnetico e del regolamento applicativo, sono autorizzabili da parte del Comune a condizione che le richieste siano accompagnate dal benestare degli uffici o agenzie regionali competenti in ordine all'ammissibilità e al rispetto delle norme vigenti in materia per simili interventi.

- Ove i suddetti manufatti comportassero opere edilizie, seppur modeste e provvisorie, ma trasformative dello stato dei luoghi, sono eseguibili, in ogni caso previa denuncia d'inizio attività.

Art. 13 - Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio

13-1) Si procede alla formazione della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio con membri particolarmente esperti nelle materie storico-artistico-ambientali, in forza delle prescrizioni delle leggi regionali e statali.

13-2) La natura dei pareri espressi dalla Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio è consultivo, circa gli effetti del parere di tale Commissione, questi corrispondono a quelli previsti dalla legge regionale.

13-3) La Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio opera quale organo tecnico-amministrativo per l'esercizio della sub-delega regionale ai sensi della legge regionale 1 settembre 1981, n.65 e della legge regionale 23 febbraio 1982 n.10, in conseguenza del trasferimento alle regioni delle funzioni dello Stato inerenti la tutela dei beni ambientali ai sensi del DPR 24 luglio 1977, n.616.

13-4) Essa ha il compito di esprimere il parere in merito alle materie sub-delegate di cui all'art.82 comma 2, lettere b), e) e f) del DPR 24 luglio 1977, n.616, nonché quello di consulenza su tutte le questioni di particolare rilevanza che l'Amministrazione comunale o il dirigente del Servizio riterrà opportuno sottoporle per lo specifico fine di salvaguardare valori ambientali, paesistici, architettonici e monumentali e svolge le proprie funzioni in aderenza alle norme della legge 29 giugno 1939 n.1497 e relativo Regolamento di attuazione, e della legge 8 agosto 1985 n.431 così come modificate dal D.Lgs. 42/2004, D.Lgs.n.156 del 24/03/2006 e D.Lgs. n.157 del 24/03/2007, e s.m.i.

13-5) La Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio, nell'ambito delle proprie competenze, potrà coordinare la propria attività con quella dei comuni limitrofi onde promuovere omogeneità e coerenza di comportamento nei luoghi o nei beni contigui.

13-6) La Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio è composta dal Responsabile del servizio, area urbanistica che ha le funzioni di Presidente e da quattro membri di nomina consiliare esperti rispettivamente in:

a)beni ambientali;

b)storia dell'arte;

e)discipline agricolo-forestali e naturalistiche;

d)discipline di arti figurative, storiche, e pittoriche;

e)discipline di legislazione beni culturali.

13-7) Gli esperti, non dipendenti né amministratori del comune, sono eletti dal Consiglio comunale secondo le norme della legge regionale 23 febbraio 1982, n. 10, durano in carica tre anni e non possono essere eletti più di due volte consecutive.

13-8) Per la validità delle sedute della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio, è necessaria la presenza di almeno due dei componenti esperti.

13-9) I pareri ambientali relativi alle funzioni sub-delegate in materia ambientale vengono emessi dal Responsabile del Servizio dell'area Urbanistica.

13-10) L'ordine del giorno della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio viene redatto secondo l'ordine cronologico di presentazione dei progetti rimessi dall'ufficio a

conclusione dell'istruttoria che ne verifica la compatibilità urbanistica, l'ordine del giorno potrà essere modificato solo in casi eccezionali e cogenti e su proposta motivata del Responsabile del Servizio ed accettata dalla Commissione stessa.

Ogni qual volta ciò avvenga nell'ordine del giorno dovrà essere debitamente evidenziata la modifica dell'ordine cronologico, specificandone le motivazioni che la giustificano.

Nel caso di integrazione di pratica già esaminata vale l'ordine cronologico della pratica originaria.

13-11) La Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio, in caso di pratiche complesse può rinviare la pratica alla seduta successiva, richiedendo la presenza alla seduta del progettista .

13-12) Le pratiche relative ad opere pubbliche, ad attività turistico ricettive e commerciali hanno la precedenza rispetto alle altre pratiche edilizie.

13-13) La Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio si riunisce nella Sede Comunale, su convocazione del Presidente.

13-14) La Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio esprime sugli oggetti all'ordine del giorno, esaminati secondo l'ordine di presentazione:

- a) parere favorevole, con eventuali motivazioni;
- b) parere favorevole con prescrizioni non sostanziali;
- e) parere contrario, sempre motivato.

Una copia degli elaborati esaminati sono vidimati da uno dei commissari.

Sono validi i pareri approvati dalla maggioranza dei presenti; in caso di parità, il voto del Presidente determina l'esito della valutazione.

I componenti non possono presenziare all'esame di progetti all'esecuzione dei quali siano a qualunque titolo interessati.

13-15) Delle adunanze della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio viene redatto apposito verbale sottoscritto dal Presidente, dal Segretario e da tutti i componenti presenti. I verbali e i pareri della Commissione sono resi noti al pubblico presso lo Sportello Edilizia attraverso pubblicazione in forma cartacea e in forma elettronica visibile sul sito Web del Comune.

13-16) Ai componenti della Commissione è corrisposto un gettone di presenza determinato dall'Amministrazione Comunale con apposito atto.

Art. 14 - Trasparenza e pubblicità degli atti autorizzativi delle attività edilizie

14/1) Il procedimento istruttorio e il rilascio degli atti autorizzativi delle attività edilizie vanno improntati alla più assoluta trasparenza, a semplificazione delle procedure, alla pubblicità degli atti nel rispetto delle norme vigenti, consentendo l'accessibilità agli stessi, oltre che nel rispetto delle norme di semplificazione dei procedimenti autorizzativi in materia edilizia prescritte dal TU. (D.P.R. n. 380/2001).

14/2) Per la formazione, il rilascio, la tenuta e la conservazione, la gestione, la trasmissione di documenti e atti di organi della pubblica amministrazione, si applicano i criteri di semplificazione prescritti dal TU. in materia di documentazione amministrativa di cui al D.P.R. n. 445/2000, con particolare riferimento a: autenticazioni, invio e sottoscrizione delle dichiarazioni da presentare, certificazioni contestuali, dichiarazioni sostitutive, accertamenti

d'ufficio e modalità di controllo.

14/3) Gli atti autorizzativi relativi ai permessi di costruire, e ai provvedimenti inerenti le attività disciplinate dal precedente art. 12, vanno resi pubblici attraverso l'affissione all'albo pretorio comunale per quindici giorni, in modo che risulti facilmente intellegibile il nominativo del titolare, l'oggetto e il luogo dell'intervento.

L'affissione, che non fa decorrere il termine per eventuali impugnative del provvedimento da parte di terzi, deve avvenire nei tre giorni successivi alla sottoscrizione dell'atto autorizzativo ad opera del dirigente tecnico comunale competente.

14/4) Il registro su cui vanno trascritti, con criteri progressivi, gli estremi degli atti autorizzativi delle attività edilizie e la cartografia del territorio comunale aggiornata con gli interventi concessi, secondo le modalità prescritte dal precedente art. 7, sono accessibili alla pubblica consultazione.

14/5) Compatibilmente con il sistema d'informatizzazione della macchina comunale, le comunicazioni d'ufficio per richieste di documentazione integrativa, gli adempimenti di competenza dell'ufficio dello sportello unico, se costituito, in ordine a chiarimenti sulle istanze prodotte, e a quant'altro necessario per l'istruttoria delle istanze, possono avvenire anche attraverso fax o posta elettronica con l'utilizzo di protocollo telematico, ove l'istante richieda di usufruire di simile sistema di comunicazione, fornendo per le risposte il proprio codice personale o quello dei tecnici da lui incaricati.

Parimenti gli elementi conoscitivi del predetto registro degli atti autorizzativi concessi e della cartografia aggiornata, potranno essere consultabili con strumentazione pc o via internet, se disponibili, per i quali va fornita la necessaria informativa e accessibilità.

PARTE TERZA

Requisiti igienico-sanitari degli edifici e degli spazi aperti di uso pubblico per la tutela della salute e la salvaguardia dell'ambiente urbano e naturalistico del territorio comunale

Art. 15 - Classificazione e requisiti d'uso degli ambienti edilizi

Gli edifici e i manufatti edilizi sono classificati, in relazione alla destinazione delle unità immobiliari, ai sensi del D.P.R. 23-3-1998, n. 138, Allegato B, in:

- unità immobiliari ordinarie, cui appartengono le unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e i locali destinati a funzioni complementari (Gruppo R), in unità immobiliari a destinazione pubblica e di uso collettivo (Gruppo P);
- unità immobiliari a destinazione terziaria (Gruppo T);
- unità immobiliari a destinazione speciale cui appartengono le unità immobiliari speciali per funzione pubbliche e di interesse collettivo (Gruppo V) e le unità immobiliari speciali a destinazione terziaria, produttiva e diversa (Gruppo Z), dove i gruppi sono suddivisi in sottogruppi.

Pertanto gli edifici a prevalente destinazione abitativa, con presenza di studi professionali e negozi o magazzini ai piani terra o inferiori, rientrano nelle categorie edilizie R e T, dove ogni unità immobiliare comprende, in genere, ambienti per ingressi, soggiorni, sala da pranzo, stanze da letto, studio privato, servizi igienici, ambienti ripostigli e disimpegni, garage o posti macchina, in numero proporzionato alla consistenza e alle esigenze del nucleo familiare.

I requisiti minimi inderogabili planoaltimetrici e planovolumetrici ai fini dell'idoneità all'uso degli ambienti surrichiamati sono quelli riferiti alla qualità edilizia delle opere, prescritti in

applicazione del D.M. 5-7-1975 e del D.M. 9-6-1999, mentre gli altri requisiti di natura igienico-sanitari e di salute ambientale sono quelli riportati nei successivi articoli della presente parte II del R.E.

Art. 16 - Requisiti per l'accessibilità e la fruibilità degli edifici

16-1) La comoda accessibilità e la completa fruibilità degli edifici residenziali e con altre destinazioni d'uso, costituiscono elementi essenziali per la qualità edilizia connessa al godimento e all'utilizzazione dei beni e allo stabilirsi di rapporti sociali e interpersonali caratterizzanti la qualità degli spazi di relazioni urbane, che occorre perseguire organizzando idoneamente gli spazi prospicienti gli accessi, gli accessi agli edifici, i sistemi di collegamenti orizzontali e verticali, gli spazi interni destinati all'abitazione e all'attività delle persone, senza barriere e ostacoli di sorta, anche per persone anziane e per persone con ridotta o impedita capacità motoria e sensoriale.

16-2 Per conseguire la piena utilizzazione degli spazi progettati e costruiti, il Comune predispone le condizioni per attivare gli interventi conseguenti agli obblighi per il superamento delle barriere architettoniche negli edifici privati e in quelli pubblici ai sensi delle norme di cui al Capo III della Parte II del T.U., facenti riferimento alla legge 9-1-1989. n. 13 e relativo D.M. applicativo n. 239/89 e alla legge 5-2-1992, n. 104, a mezzo di:

- accorgimenti, con l'installazione di idonei meccanismi, per l'accesso ai piani superiori,
- accessi idonei alle parti comuni degli edifici e alle singole unità immobiliari,
- almeno un accesso in piano, con rampe prive di gradini e pendenza non superiore all'8% o, in alternativa, idonei mezzi di sollevamento,
- installazione nel caso di immobili con più di tre piani, di ascensori per ogni scala principale, raggiungibili attraverso rampe piane, da perseguirsi, in attesa di più adeguate soluzioni definitive, anche a mezzo di manufatti provvisori.

Art. 17 Salubrità degli ambienti: temperatura, umidità, aria, illuminazione naturale, ventilazione, oscurabilità, intrusioni, rumori

17/A) Temperatura dell'aria interna

17/A-1) L'aria interna degli ambienti edilizi per uso prevalente di abitazione e pertinenze con relativi spazi di connessione, degli ambienti chiusi destinati alla permanenza e alle molteplici attività dell'uomo deve essere mantenuta, nella stagione fredda e in quella calda a temperatura idonea a garantire il benessere idrometrico degli utenti e degli operatori.

17/A- 2) La temperatura ottimale dell'aria interna, espressa in °C, va compresa entro i valori parametrici prescritti, relativi agli impianti termici e a quelli di condizionamento, in rapporto alle caratteristiche costruttive, all'ubicazione del fabbricato e alla temperatura esterna minima per la regione climatica di appartenenza; in particolare negli ambienti utilizzati per le attività va compresa tra i 18°C e i 22°C, per gli spazi adibiti ad attività principali, non inferiore a 4°C per i locali deposito, non inferiore a 7°C per quelli destinati a circolazione e collegamenti tra ambienti .⁽⁸⁾

17/A-3) Il progetto degli impianti termici e di condizionamento per la nuova edilizia, da redigere ai sensi dell' art.123 del T.U. e da denunciare nelle forme prescritte dall'art. 125 dello stesso T.U., relativi alle norme per il contenimento del consumo di energia negli edifici, prima dell'inizio dei lavori, deve avvenire in modo organico e compatibile con i sistemi

⁸ Prescrizione dettata da ASL/SAI - Dipartimento di Prevenzione – U.O. Igiene Urbana ed Ambientale – Distretto n.05 – Costa d'Amalfi

costruttivi, con particolare attenzione alle caratteristiche termiche e coibentanti dei materiali, per contenere, nei parametri prescritti, i consumi energetici dell'opera edilizia, secondo quanto prescritto dell'art. 124 del T.U. e dal D.Lgs. n.192/2005 .

17/B) Umidità dell'aria e tenuta all'acqua

17/B-1) Per garantire la condizioni di benessere igrotermico degli utenti gli ambienti edilizi chiusi destinati ad abitazione ed attività e per assicurare la salubrità di tutti gli ambienti costruiti chiusi destinati ad utilizzazione va assicurato: il mantenimento dell'umidità relativa dell'aria interna in valori tollerabili e non nocivi per la salute, l'assenza di penetrazioni di liquidi e di fonti produttrici di umidità sulle pareti e all'interno delle murature, che ingenerino l'alterazione dell'equilibrio igrotermico dell'aria e compromettano lo stato conservativo di materiale asciutto e sterile dei paramenti costruiti, con conseguente insorgere di problemi igienici per gli utenti, derivanti da contatti e respirazione di elementi patogeni generati da muffe e altri processi degenerativi dei componenti edilizi.

17/B-2) Il grado di umidità relativa dell'aria interna espressa in percentuale deve essere contenuta, o con ventilazione naturale o con sistemi aspiranti e di ventilazione artificiale o con sistemi di condizionamento, nel periodo invernale, entro i limiti di 30-70, superabili temporaneamente solo in ambienti, come cucine, bagni etc, dove si formano vapori derivanti dagli usi ad essi connessi. Tale umidità relativa va misurata con idonea apparecchiatura, proteggendo il relativo elemento sensibile da radiazioni solari e da altre fonti radianti, all'altezza di m 1,50 da pavimento dell'ambiente, e comunque nelle effettive condizioni d'uso degli ambienti.

17/B-3) Le opere strutturali, le murature, le coperture di qualsiasi tipo delle opere edilizie, le tubazioni degli impianti di trasporti liquidi vanno realizzate con materiali con ridotte caratteristiche di imbibizione e rivestite con materiali aventi superfici interne ed esterne impermeabili, che inibiscono le penetrazioni liquido, l'accumulo di " acque e di condensazione di umidità esterna per le quali vanno predisposte idonee opere di convogliamento.

17/B-4) Per le opere in fondazione e per quelle controterra i manufatti vanno protetti dalle infiltrazioni umide e dalla diffusione e risalita capillare dell'umidità naturale dei terreni, con materiali di rivestimento idrorepellenti, assicurandone, con opportuni drenaggi e volumi vuoti, la permanente ventilazione oltre che l'impermeabilizzazione delle sistemazioni esterne adiacenti e a contatto con i manufatti.

17/B-5) La tenuta all'acqua degli elementi di chiusura verticali, paramenti e superfici esterne dei fabbricati e superiori di copertura, va operata, a mezzo di controllo delle caratteristiche certificate di impermeabilità dei componenti edilizi utilizzati, a mezzo di verifiche, a norma, verificando:

- le infiltrazioni, le impregnazioni e l'assorbimento dell'acqua;
- la corrispondenza delle caratteristiche impermeabili dei materiali in opera a quelle certificate sulla base di prove di laboratorio;
- la perfetta esecuzione e tenuta dei giunti, delle protezioni delle connessioni, delle testate e degli elementi costruttivi quali: ornie, parapetti, raccordi delle strutture con le tompagnature, l'aderenza dei rivestimenti, l'appresatura degli intonaci, la tenuta degli infissi, la sigillatura di vetrate e materiali trasparenti etc. vanno verificate in rapporto alle relative classi di prestazioni e all'effettiva idoneità impermeabilizzante.

17/B-6) La salvaguardia delle condizioni di tenuta all'acqua e di deumidificazione soprarichiamate costituiscono elementi essenziali per la valutazione di salubrità dei

manufatti edilizi.

17/C) Illuminazione naturale

17/C-1) Per gli ambienti edilizi utilizzati per abitazioni, in funzione delle esigenze connesse con le attività che in essi vengono svolte (soggiorno, studio, attività di lavoro e simili, con esclusione di ripostigli, disimpegni, spazi chiusi destinati ad attività secondarie) vanno assicurate condizioni di illuminazione naturale diretta a mezzo di aperture all'esterno che consentano un adeguato fattore medio di luce diurna (T_{nm}), espresso in % e inteso come rapporto tra l'illuminamento medio degli spazi utilizzati e quello interessante una superficie orizzontale all'aperto proveniente dal cielo, senza effetti d'irraggiamento del sole (con esposizione nord) e dal rapporto di illuminazione (R_i), valutato computando la superficie finestrata, compresi i telai, al netto di quella ricadente al di sotto di 60 cm di altezza del pavimento in relazione alla superficie netta del vano oggetto di misurazione.

17/C-2) Per gli stessi ambienti va assicurato altresì una superficie finestrata non inferiore ad $1/8$ della superficie di pavimento.

17/C-3) Per gli ambienti abitati e destinati alle attività principali, i requisiti minimi di illuminazione naturale sono rispettati se il fattore medio di luce diurna (T_{nm}) risulta non inferiore al 2% e il rapporto di illuminamento è non superiore al valore di $1/8$ di cui al precedente punto 17/C-2.

17/C-4) Per gli ambienti con altre destinazioni d'uso i requisiti prescritti, da rapportarsi alle superfici utili (S_u) degli spazi per attività principali, i requisiti d'illuminazione naturale s'intendono soddisfatti se: R_i risulta non inferiore a $1/8$ per S_u non superiori a 1000 mq ed R_i non inferiore a $1/10$ per S_u non inferiore a 1000 mq, con valore di T_{nm} comunque superiore al 2%.

Le superfici finestrate, collocabili in rapporto alle soluzioni morfologiche e distributive prescelte, devono garantire un tipo d'illuminazione uniforme degli ambienti interni con valore di T_{nm} non inferiore al 2% che può essere derogato solo per particolari manufatti edilizi, quali centri commerciali, gallerie e simili, purché nei luoghi preordinati a soste fisse e a frequentazioni continuative all'interno di detti ambienti, sia rispettato il predetto valore di fattore medio di luce diurna. Per interventi su manufatti edilizi preesistenti, per i quali i vincoli di natura architettonica o morfologica non consentono che tale valore sia rispettato, vanno precisati i valori esistenti e le opere necessarie compatibili per migliorarli.

Per opere edilizie con destinazione speciale, quali ospedali, impianti sportivi, teatri, edifici scolastici, biblioteche etc si applicano i parametri d'illuminazione prescritti dalle norme specificamente contemplate in rapporto alla funzione di destinazione.

17/C-5) I requisiti d'illuminazione naturale vanno verificati, inoltre, in ordine al rispetto delle seguenti condizioni:

- superfici vetrate con coefficienti di trasparenza superiore o uguale a 0,7;
- profondità dei vani, nel senso ortogonale alla parete finestrata, non superiore a 2,5 dell'altezza utile del vano;
- per aperture esterne prospicienti porticati il rapporto d'illuminamento va calcolato tenendo conto anche della quota del porticato;
- per aperture esterne interessate da sovrastanti corpi a sbalzo di aggetto superiore a 1 m, la dimensione della superficie illuminante, valutata nel rapporto maggiore o uguale a $1/8$, va incrementata di 0,05 mq per ogni 5 cm di maggiore aggetto;
- le superfici illuminanti vanno computate al netto di ornate, velette o altri elementi costruttivi che ne riducano l'ampiezza illuminante effettiva;

— l'area di cortili interni deve essere uguale o superiore a 1/15 dell'ammontare delle superfici lorde delle pareti che la delimitano;

— l'altezza massima dei muri perimetrali del cortile deve essere inferiore di 1,5 volte la media dei distacchi delle opposte pareti delimitanti lo stesso;

— l'area netta del cortile consiste nell'area dello stesso comprensiva della proiezione degli sbalzi, ballatoi e sporgenze, nella misura di superfici di questi, che devono essere complessivamente non superiori a 1/20 dell'area effettiva del cortile.

17/D) Oscurabilità degli ambienti

17/D1) Negli ambienti edilizi chiusi destinati ad abitazioni e ad attività principali, per i quali è necessario: attenuare l'illuminazione naturale per favorire il sonno ed il riposo, ridurre la penetrazione della luce solare in periodo estivo per conseguire microclimi e stati di benessere igrotermico più consoni al benessere delle persone; ovvero per evitare intollerabili apporti di calore solare incompatibili per la salute degli utenti o la conservazione di derrate e cose, in ambienti chiusi pertinenziali e di connettivo, vanno predisposti opportuni sistemi per oscurare, in tutto e in parte, ove necessario o opportuno, tali ambienti, anche al fine di contenere il consumo termico dell'edificio.

17/D-2) Il livello di oscurabilità degli ambienti va rapportato alle necessità dell'utenza e alle condizioni di oscuramento necessarie per il regolare svolgimento delle attività connesse alle particolari destinazioni d'uso degli stessi.

17/D-3) Il grado d'illuminamento degli ambienti chiusi per attività principali, per conseguire una loro oscurabilità accettabile, in rapporto all'esigenza dell'utenza, va contenuta in valori non superiori a 0,2 lux, oltre alla completa eliminazione della penetrazione di raggi luminosi concentrati, in ambienti destinati a riposo, sonno ovvero ad attività.

Tale valore, per ambienti chiusi di pertinenza e di connettivo, va contenuto entro i 0,5 lux.

17/D-4) Le operazioni di verifica vanno operate sull'idoneità di sistemi di oscurabilità (serrande, tende, frangisole orientabili, vetrate rifrangenti, veneziane, sistemi a tecnologia avanzata etc.) e sull'efficienza dell'oscuramento conseguito, valutato in lux.

17/E) Ventilazione degli ambienti

17/E-1) Per assicurare la salubrità degli ambienti chiusi è indispensabile che in essi venga assicurata un'adeguata ventilazione, al fine di:

— contenere il grado di umidità relativa dell'aria interna per assicurare un adeguato benessere igrotermico alle persone utenti,

— garantire il ricambio dell'aria interna per ridurre la concentrazione di vapore acqueo, di aria calda, di impurità nell'aria, di aeriformi nocivi, di creazione di flore batteriche, di area viziata, incompatibile e dannosa per le funzioni olfattive e respiratorie degli esseri viventi.

17/E-2) Il ricambio dell'aria interna per tutti gli ambienti va assicurata a mezzo di aperture verso l'esterno di dimensioni tali da assicurare per ciascuno di essi un certo numero di ricambi d'aria per ora, in rapporto alle necessità d'uso e all'attività che nelle stesse si svolgono.

17/E-3) Il numero di ricambi d'aria per ora continui ($n=mc/h$), costituito dal rapporto tra il volume d'aria ricambiato in un'ora in un ambiente chiuso e il volume del medesimo ambiente, da raggiungere attraverso l'apertura e la permeabilità degli infissi, bocche d'aria, eventuale ventilazione meccanica, deve avere i seguenti valori:

— per ambienti abitativi: superfici apribili non inferiore a 1/8 della superficie di pavimento: n non inferiore a 0,5 mc/h per mc (1 se con riciclo); per cucina, il valore di n deve essere non inferiore a 3 mc/h per mc, a mezzo di aspiratori sistemati sui punti cottura con tubazioni di

esalazione all'esterno; per bagni privi di aerazione diretta, il valore di n deve essere non inferiore a 5 mc/h per mc, a mezzo di aspiratori a tempo collegati all'esterno;

— per ambienti d'uso comune: il valore di n deve essere non inferiore a 20 mc/h per mc, o pari 30 mc/h per mc per persona;

— per ambienti di circolazione e di connettivo di spazi di uso comune il valore di n deve essere non inferiore a 0,5 mc/h per mc;

— per ambienti ad uso terziario e servizi il valore di n deve essere compreso nell'intervallo 2,5-5 mc/h per mc;

— per ambienti con altre destinazioni d'uso: ogni locale va dotato di superfici apribili non inferiore a 1/20 di quelle di pavimento, di cui almeno il 50% sistemate a parete, mentre quelle sistemate a soffitto devono essere apribili dal piano di calpestio inferiore, con distribuzione uniforme di tali aperture.

17/E-4) Per edifici e ambienti con destinazione d'uso particolare, quali ospedali, case di cura, pubblici spettacoli, scuole etc. i valori del numero di ricambio d'area sono quelle prescritti dalle relative norme specifiche.

17/E-5) I sistemi di climatizzazione, condizionamento e di ventilazione o aspirazione forzata non sono sostitutivi della ventilazione naturale, a meno che questa, per particolari esigenze connesse con le attività dei manufatti, quali caveau di banche, teatri, sale operatorie e simili non possa essere attivabile.

Le norme tecniche da osservare nella progettazione, costruzione, verifica e gestione di tali impianti sono quelle prescritte per quelli termici .

17/F) Difesa dalle intrusioni

17/F-1) Tutti gli ambienti chiusi destinati ad abitazione e relativi spazi pertinenziali o utilizzati per attività principali e secondarie vanno idoneamente protetti da intrusioni provenienti dall'esterno, di natura inquinante e pericolosa, costituite da gas e vapori, composti liquidi e aeriformi contenenti zolfo, azoto, carbonio, alogeni, idrocarburi gassosi etc., nonché da organismi viventi, tipo insetti etc, penetrabili in essi anche attraverso finestre e porte chiuse.

17/F-2) Per la difesa da intrusioni di organismi animali è necessario che:

— i fori di aerazione delle intercapedini siano protetti con reti a orditura fitta;

— le sezioni terminali di canne di aerazione e ventilazione siano dotate di reti a orditura fitta;

— le condutture di scarico devono essere a perfetta tenuta, senza lacerazioni di sorta;

— i cavi degli impianti, sistemabili, a norma sottotraccia, vanno alloggiati in canalizzazioni stagna

17/F-3) Per la difesa da intrusioni di fattori inquinanti liquidi, solidi e aeriformi, derivanti da anomale condizioni

ambientali al contorno dei manufatti edilizi, sia ordinarie che straordinarie, è necessario proteggere i fori di aerazione naturale e forzata, comunque presenti nell'edificio, a mezzo di idonei filtri rinnovabili.

17/F-4) I locali dove sono impiantati apparecchi di cottura di cibi per ristoranti, friggitorie e simili, situate ai piani inferiori di edifici residenziali, direzionali e commerciali, vanno dotati di cappe aspiranti munite di filtri, collegate con canne con deflusso a quota più elevata rispetto alle coperture, analogamente a quanto prescritto per le canne fumarie degli impianti termici.

17/G) Difesa dai rumori

17/G-1) La difesa dai rumori si persegue contenendo in valori tollerabili l'impatto acustico esterno a livello urbano ambientale e interno agli edifici, sia di provenienza da fonti sonore esterne che interne ai fabbricati.

L'impatto acustico esterno, in rapporto ai valori-limite di attenzione, immissione e qualità

delle sorgenti sonore, costituente elemento essenziale della qualità urbana, va perseguito contenendo tali valori in quelli prescritti dal D.P.C.M. 14-11-1997, Tabella A, in relazione alle ore diurne o notturne, per le sei possibili tipologie di aree-urbane, in cui va suddiviso il territorio comunale in materia di impatto acustico.

Per l'impatto acustico relativo agli ambienti interni dell'edificio, il contenimento dei rumori nei limiti tollerabili va perseguito attraverso la progettazione e l'uso di appropriati materiali e sistemi costruttivi in modo che i rumori, ai quali possono essere sottoposte le persone utenti, restino a livelli tali da non nuocere alla loro salute e da non disturbare le condizioni di sonno, di riposo e di lavoro per chi sosta o svolge attività in tali ambienti.

17/G-2) La protezione dei rumori riguarda, quindi, sia la trasmissione dei rumori esterni urbani, quantificati nel prescritto piano acustico urbano (D.P.C.M. 1-3-1991), all'interno degli edifici, sia la trasmissione di rumori, prodotti all'interno degli edifici, nel circostante ambiente urbano. Ne deriva che tale protezione deve essere, in rapporto alla destinazione d'uso degli ambienti interni, a quelle dell'edificato circostante e alle funzioni urbane di contesto, sia di tipo passivo che attivo, in modo che l'isolamento acustico del fabbricato costituisca un efficace filtro alla trasmissione delle onde sonore in entrambi i sensi, dall'esterno verso l'interno (rumore indotto) e viceversa, oltre ad attutire gli effetti acustici delle fonti sonore interne, che possono trasmettersi tra gli ambienti dello stesso fabbricato attraverso pareti, intradossi ed estradossi di solai, soffitti e sovrastanti pavimenti (rumore di calpestio).

17/G-3) Il rumore indotto, misurato dal livello continuo equivalente della pressione sonora, L_{Aeq} valutato in dB(A) va contenuto nei seguenti valori:

— spazi per attività principali e secondarie: 40 dB(A) nelle ore diurne (6-22) e 30 dB(A) nelle ore notturne (22-6);

— ambienti e vani tecnici: 75 dB(A) sia nelle ore diurne che notturne.

In ambienti particolari, come biblioteche, case di cura, scuole e simili i valori ammissibili sono quelli prescritti dalle relative specifiche.

17/G-4 - Le verifiche del valore equivalente delle pressioni sonore vanno operate in condizioni ambientali sfavorevoli, in modo da conseguire risultati più aderenti alle reali condizioni ambientali, secondo il sistema prescritto dal citato D.P.C.M. del 1991, e tenendo conto della zonizzazione acustica del territorio comunale.

Art. 18 - Impianti idrosanitari, di trasporto, di trattamento, d'uso, d'accumulo e di consumo di acqua all'interno degli edifici

18-1) Le acque destinate al consumo umano devono essere salubri e pulite. Non devono contenere microrganismi e parassiti in concentrazioni tali da rappresentare un potenziale pericolo per la salute umana. Esse devono soddisfare i requisiti di cui alle parti A e B dell'allegato I del D.Lgs. n. 2-2-2001, n.31.. da verificare con controlli interni effettuati ai punti di prelievo delle acque superficiali e sotterranee, agli impianti di adduzione, di accumulo e di potabilizzazione, alle reti di distribuzione, nonché con controlli esterni da svolgersi a cura dell'ASL territorialmente competente, secondo quanto prescritto dagli artt. 6,7 e 8 del citato decreto legislativo, Nessuna sostanza o materiale componente utilizzato per la realizzazione di nuovi impianti o per l'adeguamento di quelli esistenti, per la preparazione o la distribuzione di tali acque, deve contenere impurezze derivanti da dette sostanze o materiali, che, invece, devono essere completamente assenti in acque destinate al consumo umano.

In caso di non conformità ai valori dei parametri o alle specifiche di cui alla parte C

dell'allegato I del predetto decreto, l'autorità d'ambito, sentita l'A.S.L. competente, dispone provvedimenti intesi a ripristinare la qualità delle acque. Nelle more, va interrotta l'erogazione.

18-2) Tutti gli edifici destinati ad abitazione e ad attività vanno dotati di impianto idrosanitario in grado di assicurare, in qualsiasi momento e, anche contestualmente, in qualsiasi punto di consumo, la fornitura d'acqua potabile, prelevata dalla rete idrica urbana o direttamente da corpi idrici, secondo le esigenze dell'utenza e con la necessaria pressione.

18-3) Gli impianti idrosanitari vanno collegati alla rete pubblica con tubazioni di ghisa sferoidale o di acciaio protetto, con sistema di somministrazione a contatore e con rete di distribuzione a ramificazione o ad anello, con saracinesca generale manovrabile solo da tecnici dell'ente erogatore, prevedendovi altresì saracinesche intermedie, in modo da consentire interventi di riparazione senza interruzione di tutte le utenze.

L'impianto di distribuzione è costituito dai seguenti componenti essenziali:

— Condotta d'alimentazione dal punto di allacciamento alla rete cittadina al contatore generale.

— Contatore generale, da installare in un locale adiacente alla strada principale d'accesso, se lo sviluppo della condotta di alimentazione è inferiore a 15 m, ovvero in un pozzetto in prossimità dell'edificio servito, se tale lunghezza è superiore a 15 m.

— Condotte di distribuzione che partono dal contatore e dall'autoclave e raggiungono, a seconda del sistema di distribuzione, l'anello di base o le colonne montanti.

— Gli eventuali anelli di distribuzione che, in relazione alla configurazione e alla dimensione dell'edificio, vanno realizzati solo in basso o per ciascun piano.

— Le tubazioni di diramazione dalle montanti che adducono l'acqua ai rubinetti erogatori delle utenze.

— Le saracinesche d'intercettazione poste ai piedi di ciascuna montante e prima dei contatori.

— Le valvole di ritegno da porre a monte dei contatori, per impedire all'acqua di ritornare nella rete, in occasione d'eventuali svuotamenti della stessa.

— L'autoclave o altro impianto di sollevamento per assicurare la necessaria pressione idrica alle utenze dei piani superiori, nei casi che quella della rete pubblica risulti insufficiente.

— I rubinetti erogatori per l'efflusso dell'acqua convogliata agli utilizzatori, per ciascuno dei quali va assicurata una pressione idrica non superiore ad 1 atmosfera.

18-4) In zone urbane dove il funzionamento della rete può risultare intermittente, possono essere installati serbatoi di riserva, con capacità non superiore al consumo di tre giorni, computato, per gli edifici residenziali, pari a un fabbisogno di 800-1200 litri/giorno per ciascun appartamento.

Tali serbatoi, sistemabili solo nei piani bassi, qualunque sia il materiale dell'involucro, debbono essere a tenuta stagna, muniti di coperchio metallico e scarico di fondo per le operazioni d'ispezione e manutenzione, con valvole di ritegno e troppo pieno.

18-5) Le portate minime, espresse in l/s per apparecchi d'erogazione comune per abitazioni sono: 0,10 per lavabo, bidet, vaso con cassetta, doccia; 0,15 per lavandino d'appartamento; 0,20 per vasca da bagno, lavatoio privato; 0,30 per lavandini di ristorante e albergo; mentre per gli idranti i valori sono (0,30-0,60)-(0,6-1,5)-(3-8), rispettivamente per gli idranti per uso lavaggio dei pavimenti di autorimessa, per innaffiamento, per antincendio.

18-6) Per il calcolo delle portate e dei diametri dei vari tronchi degli impianti idrici degli edifici civili si fa riferimento a diametri normali e rubinetti erogatori, con pressione a monte degli

stessi di 1-1,5 m di colonna d'acqua, tenendo conto dei coefficienti di contemporaneità, delle perdite di carico concentrate e distribuite lungo la linea, assumendo che la velocità dell'acqua nei tubi debba essere contenuta in 0,5-2,0 m/s, secondo i procedimenti propri delle costruzioni idrauliche e nel rispetto della norma UNI 9182.

18-7) Negli impianti idrici le tubazioni, realizzabili in acciaio zincato o in rame o in plastica termoindurente, con certificazione di qualità, devono essere a perfetta tenuta in modo da evitare sia contaminazioni per effetto di eventuali risucchi, sia perdite nelle murature, con giunti e pezzi speciali a vista e ispezionabili.

Per le nuove costruzioni le colonne montanti vanno sistemate e opportunamente ancorate in appositi cavedi; per i fabbricati esistenti le tubazioni sottotraccia vanno protette da guaine impermeabili e isolanti, mentre quelle a vista vanno rivestite per evitare fenomeni di condensa.

Ogni unità abitativa va dotata di contatore da sistemarsi in un unico locale per i nuovi fabbricati e in apposita nicchia protetta per tutti gli altri. Se sistemato all'esterno, il contatore deve essere del tipo antigelivo e certificato come tale.

La rispondenza dei materiali utilizzati alle vigenti normative, per le parti a contatto con l'acqua e le caratteristiche tecniche di funzionamento a norma vanno attestate con certificazioni di collaudo e con attestazioni di installatore autorizzato, ai sensi del D.M.Min. Sanità n. 443/90, sia delle norme di cui al capo V della Parte II del T.U. (D.P.R. n. 380/2001), in materia di sicurezza degli impianti, sia da quanto previsto dal Decreto del Ministero della Salute n.174 del 06/04/2004.⁽⁹⁾

18-7) Gli impianti per il trattamento domestico destinate alla correzione delle caratteristiche chimiche, fisiche o microbiologiche dell'acqua, al fine di tutelare la salute dell'utente, indicanti la specifica azione svolta e non la generica indicazione di depuratore, devono possedere i requisiti di carattere generale e peculiare prescritti dal D.M.Min. Sanità del 21-12-1990, n. 443.

I requisiti peculiari, quali i dispositivi di rigenerazione e autodisinfezione automatica, riguardano, in particolare, gli addolcitori a scambio ionico, i dosatori di reagenti chimici, gli apparecchi a osmosi inversa, i filtri meccanici con funzionamento completamente automatizzato, i sistemi fisici, i filtri a struttura composita le cui caratteristiche vanno certificate dalla competente autorità sanitaria.

Ove si preveda anche l'uso esclusivo d'acque per servizi tecnologici e elettrodomestici, oltre che di acque per uso potabile, per gli edifici di nuova costruzione o sottoposti a ristrutturazione globale vanno eseguite due reti idriche distinte.

18-8) Per quanto riguarda la temperatura di esercizio dell'acqua calda per uso igienico-sanitario, si applicano le norme in materia prescritte dal D.M. del 9-2-1991, n. 10, dal D.Lgs. 192/2005 e quelle richiamate dal Capo VI della Parte II del T.U. (D.P.R.n.380/2001), in particolare per le attività turistico-ricettive, deve essere fatto riferimento al Provvedimento 13 gennaio 2005 *“Accordo ai sensi dell’art.4 del decreto legislativo 28 agosto 1997 n.281, tra il Ministro della salute e le regioni e le provincie autonome di Trento e Bolzano, avente ad oggetto: Linee guida recanti indicazioni sulla legionellosi per i gestori di strutture turistico ricettive e termali.”*

Per approvvigionamenti idrici autonomi, da falde artesiane e freatiche, in mancanza di acquedotto pubblico o privato, si applicano le norme del T.U. sulle acque di cui ai D.Lgs. n.

⁹ Prescrizione dettata da ASL/SAI - Dipartimento di Prevenzione – U.O. Igiene Urbana ed Ambientale – Distretto n.05 – Costa d’Amalfi

152/1999 e n. 258/2000, nel rispetto dei requisiti della acque potabili prescritti dal D.Lgs. n. 31/2001.

Art. 19 - Caratteristiche igieniche, tecniche e funzionali degli impianti di scarico fognanti delle abitazioni

19-1) Gli scarichi delle acque reflue dei fabbricati per abitazione vanno assicurate da reti di evacuazione tecnicamente ben proporzionate in rapporto all'utenza, che soddisfano l'igiene dell'edificio, in uno con il benessere respiratorio e olfattivo, senza produrre contaminazioni del suolo e del sottosuolo delle aree limitrofe, nonché delle falde acquifere superficiali e profonde dell'area interessata dalla costruzione, nel rispetto delle norme prescritte dal T.U. sulle acque di cui al D.Lgs. n. 152/1999, come integrato dal D.Lgs. n. 258/2000:

19-2) Il corretto deflusso delle acque dagli apparecchi idrosanitari alla pubblica rete fognante o al recipiente di convogliamento si ottiene con l'installazione di tubazioni bene proporzionate e con sufficienti pendenze per i vari tratti, mentre il mancato passaggio dei cattivi odori dall'impianto agli ambienti abitati va conseguito mediante l'inserimento di sifoni a chiusura idraulica e condotti di ventilazione. Si applicano le prescrizioni della norma UNI 9183.

19-3) Per il dimensionamento dell'impianto fognante, in relazione alle portate, occorre tenere conto delle portate dello scarico totale degli apparecchi idrosanitari presenti, ridotte in funzione dell'applicazione del fattore di contemporaneità scegliendo, in rapporto alle esigenze tecniche dell'edificio da servire, il più idoneo sistema di ventilazione dell'impianto e le pendenze dei tratti di collettori per garantire le velocità di deflusso fluido ottimale idonee a favorire l'autopulizia delle condotte, in funzione delle caratteristiche di scabrezza dei materiali costitutivi delle tubazioni che vanno comprese entro i valori ottimali di 1,5-4,0.

19-4) La ventilazione di un impianto deve impedire la formazione di pressioni e relative depressioni idrostatiche nelle condotte, evitando il riempimento totale di colonne e collettori, a mezzo di sistemi di scarico con ventilazione dei tipi primario o secondario ovvero parallelo diretto e indiretto.

19-5) Il sistema di smaltimento delle acque reflue domestiche deve avere:

- collettrici e montanti a perfetta tenuta idraulica e ispezionabili;
- materiali per tubazioni, giunti e sigillature con caratteristiche tecniche di resistenza agli urti e di impermeabilità certificate a norma;
- raccordo con la pubblica fognatura sifonato a perfetta tenuta idraulica;
- pozzetto d'ispezione e prelievo, prima dello sbocco nella fogna pubblica, per il controllo sulla presenza di eventuali reflui inquinanti.

19-6) Per gli organismi edilizi localizzati in agglomerati o nuclei abitativi isolati (rete fognaria o altri sistemi individuali), necessita che sia individuato il sistema idoneo di smaltimento affinché le acque reflue prima di essere consegnate al recapito finale rispondano alle caratteristiche indicate dalla normativa vigente.

19-7) Il progetto del sistema di smaltimento, ai fini della conformità va attestato da tecnico abilitato, ove ricorrono gli estremi di cui al co.1 dell'art. 20 del T.U. (D.P.R. n. 380/2001) e approvato dal competente ufficio ASL; l'attestazione va verificata dal Comune ai fini del rilascio della licenza all'uso. Il tecnico abilitato riporta sulla planimetria del lotto lo schema distributivo della rete fognante fino all'immissione in fognatura al fine di ottenere l'autorizzazione allo scarico o all'allacciamento in fognatura, il tecnico abilitato verifica il requisito con una adeguata progettazione ed una descrizione dettagliata della scelta dei materiali, delle soluzioni tecniche da adottare, dei materiali e delle modalità di esecuzione in

conformità alle norme e prescrizioni tecniche delle normative vigenti, in conformità ai regolamenti emanati dal gestore dell'impianto di depurazione delle acque reflue urbane .⁽¹⁰⁾

Art. 20 - Disciplina della distribuzione idrica e dello smaltimento dei reflui per attività industriali

20-1) La distribuzione idrica per attività industriali e produttive con esigenze diverse dalle residenze, ferme restando le prescrizioni e le regole contenute nel precedente art. 19, va garantita, ove si abbia la disponibilità anche di acqua non potabile, attraverso la formazione di reti distinte, l'una per l'utilizzazione di acqua potabile e l'altra per usi tecnologici.

La rete idrica per usi tecnologici comportanti con il necessario, anche speciali pretrattamenti con impianti di tipo consortile, va proporzionata, eseguita e permanentemente verificata in rapporto alle specifiche esigenze tecniche e d'utilizzazione connesse alle particolari lavorazioni ed attività insediate, nonché al rispetto delle norme e delle prescrizioni dell'autorità sanitaria competente per territorio.

20-2) Per le attività industriali e produttive in generale, comportanti reflui inquinanti e insalubri, le acque derivanti da processi di lavorazione e di lavaggio vanno sottoposte a processi di depurazione correlati alla natura dei fattori inquinanti, prima di essere immesse nelle reti e nei recapiti fognari pubblici. Il rilascio del permesso di costruire è subordinato all'idoneità del sistema depurativo di progetto e l'agibilità delle attività industriali all'efficacia e al funzionamento degli impianti, da verificarsi, a cura dell'A.R.P.A.C. per la verifica alla conformità a quanto previsto dal D.Lgs. n.152/99, con l'esame dei prelievi delle acque di scarico a monte e a valle dell'impianto di depurazione.⁽¹¹⁾

20-3) Le reti di distribuzione idrica e lo smaltimento dei reflui industriali, con riferimento particolare alle misure da adottarsi per il risparmio idrico e per l'osservanza del regime degli scarichi, vanno previste, realizzate, verificate e gestite secondo quanto disposto dall'art. 25 e dall'art. 27 e seguenti del T.U. sulle acque di cui al D.Lgs. n. 152/1999 e al D.Lgs. n. 258/2000.

Per le norme di sicurezza degli impianti vanno osservate le prescrizioni di cui al capo V della II parte del T.U. (D.P.R. 380/2001).

Le acque reflue industriali, le acque meteoriche devono essere smaltite mediante modalità tali da:

- allontanare e rendere innocue le popolazioni microbiche e le sostanze patogene e potenzialmente patogene;
- garantire un benessere respiratorio e olfattivo;
- evitare, prevenire e ridurre l'inquinamento del suolo, delle falde e delle acque superficiali; delle reti acquedottistiche, nel rispetto delle prescrizioni vigenti in materia (inquinamento indiretto);
- garantire dal rischio infettivo diretto (fognature a cielo aperto e rigurgiti) e dal rischio chimico.

Gli scarichi da :

- cucine di pubblici esercizi di somministrazione alimentare e comunque di ristorazione collettiva,

¹⁰ Prescrizione dettata da ASL/SAI - Dipartimento di Prevenzione – U.O. Igiene Urbana ed Ambientale – Distretto n.05 – Costa d'Amalfi

¹¹ Prescrizione dettata da ASL/SAI - Dipartimento di Prevenzione – U.O. Igiene Urbana ed Ambientale – Distretto n.05 – Costa d'Amalfi

- da laboratori alimentari in genere,
- da officine meccaniche, autorimesse coperte con capacità > 50 p.a.,
- da depositi e stazioni di rifornimento carburanti e comunque da attività che generano scarichi contenenti oli e grassi, fatta salva la normativa che regola il recupero degli oli esausti, debbono affluire in specifici pozzetti per la separazione degli oli e grassi prima della loro immissione nelle reti di scarico interne all'opera edilizia.

Le superfici esterne destinate a manovra e parcheggio automezzi possono essere lasciate permeabili alle acque meteoriche e utilizzate per la ricarica delle falde. Sono escluse le aree adibite a depositi di materiali ove sia presente il rischio di deposizione di sostanze pericolose, che devono essere rese impermeabili e le acque meteoriche non provenienti da coperture devono essere trattate per l'abbattimento degli inquinanti delle acque di prima pioggia (precipitazione di 5 mm uniformemente distribuita sulla intera superficie scolante servita da rete drenante). ⁽¹²⁾

Art. 21 - Emungimento, derivazione e distribuzione di acque per usi agricoli - Smaltimento di reflui e residui solidi

21-1) L'emungimento, la derivazione e la distribuzione delle acque superficiali e sotterranee sono consentite e vanno realizzati in conformità del piano regionale di tutela delle acque, ai sensi dell'art. 44 del citato D.Lgs. n. 152/1999 e del D.Lgs. n. 258/2000 e di equivalenti leggi regionali.

21-2) L'emungimento e la derivazione di acque per l'irrigazione e altri usi agricoli, da sorgenti naturali, da corsi d'acqua e da canali di bonifica, possono avvenire solo nell'ambito e con le modalità previste dagli appositi regolamenti consortili.

L'approvvigionamento di acqua potabile per edifici agricoli destinati ad abitazione e ad allevamento può avvenire solo attraverso derivazione da acquedotti rurali o a mezzo di emungimento da pozzi freatici o artesiani di acque di falda, le cui caratteristiche di potabilità vanno certificate dalla competente autorità sanitaria.

21-3) È proibito scaricare reflui umani e animali in corsi d'acqua, in alvei naturali, in cavità sotterranee o con qualsiasi altro sistema non consentito dalle specifiche norme prescritte dal vigente T.U. sulle acque.

21-4) È consentito depositare e spargere sui terreni solo materiali solidi di natura vegetale, concimi minerali e organici non inquinanti, con esclusione di ogni altro residuo solido ..che va trasportato, previa raccolta differenziata, in aree e in impianti appositamente individuate da consorzi di Comuni e trattati in appositi impianti secondo le modalità previste dalle leggi nazionali e regionali contro l'inquinamento, nonché secondo le tecniche e con le tecnologie più avanzate per ricavarne energia e materiali di riuso.

Art. 22 - Controlli sulla qualità delle acque

22-1) Per l'uso potabile delle acque è necessario che queste, ai sensi del D.Lgs. n. 52/1999, siano classificabili in una delle categorie: A1, per la quale è sufficiente il trattamento fisico semplice e la disinfestazione; A2, per la quale va operato il trattamento fisico e chimico semplice e la disinfestazione; A3, per la quale è necessario il trattamento fisico e chimico spinto, l'affinazione e la disinfestazione.

Per ciascuna categoria di acque le caratteristiche di qualità per l'utilizzazione a scopo

¹² Prescrizione dettata da ASL/SAI - Dipartimento di Prevenzione – U.O. Igiene Urbana ed Ambientale – Distretto n.05 – Costa d'Amalfi

potabile per uso umano, devono rientrare nei parametri prescritti nell'Allegato 1 del D.Lgs. n. 31/2001, richiamato al precedente art. 21.

22-2) I prelievi e le stazioni di prelievo vanno ubicati in punti significativi, in rapporto alle particolari condizioni locali e ai possibili fattori di rischio d'inquinamento, del corpo idrico da utilizzare ed effettuati con una frequenza minima annua di 12 e 8 prelievi, per corpi idrici da classificare e per quelli già classificati, verificando ogni volta i valori dei tre gruppi di parametri qualitativi dell'acqua, e precisamente i valori di: pH, materiali totali in sospensione, temperatura, conduttività, odore, nitrati, cloruri, fosfati, COD, ossigeno disciolto, ammoniaca (Parametri I gruppo); ferro disciolto, manganese, rame, zinco, solfati, tensioattivi, fenoli, kjeldal, coliformi totali e coliformi fecali (Parametri II gruppo); fluoruri, boro, arsenico, cromo totale, selenio mercurio, bario, cianuro, idrocarburi disciolti o emulsionati, idrocarburi policiclici aromatici, sostanze estraibili cloroformio, streptococchi fecali e salmonella (Parametri III gruppo).

22-3) I campioni dovranno essere, a cura della competente ASL, prelevati, conservati e trasportati in modo da evitare alterazioni che possono influenzare significativamente i risultati delle analisi. I prelievi vanno effettuati in contenitori sterili, in quantità idonea allo svolgimento delle analisi microbiologiche, trasportati in idonei contenitori frigoriferi (4-10 °C) al riparo dalla luce e sottoposti, entro e non oltre le 24 ore dal prelievo all'esame, utilizzando i metodi per la determinazione dei parametri chimici e chimico-fisici prescritti dalla Tabella 2/A e quelli relativi ai parametri microbiologici dalla Tabella 3/A, dove i parametri di qualità da verificare sono quelli riportati nella richiamata Tabella 1/A, tutte e tre riportate nell'Allegato II del citato D.Lgs. n. 152/1999.

22-4) I controlli delle acque utilizzate per uso potabile riguardano tutte le forme di prelievo dai corpi idrici (sorgenti, specchi d'acqua, falde sotterranee etc.), i sistemi di distribuzione (acquedotti pubblici o privati, reti con prelievi autonomi etc.) e d'utilizzazione, per verificare che non intervengano fattori inquinanti (intrusioni nelle tubazioni di agenti patogeni etc.) lungo la rete, che deve rimanere integra in tutte le sue componenti impiantistiche ed assicurare, in permanenza, la fornitura in rapporto alle esigenze dell'utenza, evitando lo svuotamento delle tubazioni, da limitarsi ai casi di ripristino e di manutenzione assolutamente necessari.

Ove l'acqua fornita all'utenza non presenti i requisiti di potabilità prescritti, va interrotta immediatamente la fornitura idrica da parte dell'ente o del soggetto gestore dell'impianto dell'acquedotto.

Art.23 – Autorizzazione/classificazione per l'attivazione di Industria insalubre di 1° e 2° classe ⁽¹³⁾

In base all'art.216 del Regio Decreto 27/07/1934 – Testo Unico delle Leggi sanitarie, le attività produttive che con le loro lavorazioni possono produrre un'alterazione dell'ambiente esterno o che comportino il deposito e/o l'uso di sostanze chimiche e/o pericolose, se comprese nell'elenco di cui al Ministero della Sanità del 05/09/1994 sono classificate Industrie insalubri di 1° e 2° classe.

Chiunque intende avviare una qualsiasi attività, compresa nell'elenco di cui sopra, trasferire

¹³ Prescrizione dettata da ASL/SAI - Dipartimento di Prevenzione – U.O. Igiene Urbana ed Ambientale – Distretto n.05 – Costa d'Amalfi

la sede operativa, oppure ampliare i locali destinati alle lavorazioni insalubri, deve darne comunicazione al Sindaco almeno quindici giorni prima.

Art.24 - Controlli ambientali: inquinamento dell'aria, acustico, termico, luminoso, elettromagnetico

24-1) Al fine di tutelare la condizioni di sicurezza dell'ambiente urbano esterno agli edifici e delle condizioni sanitarie degli spazi di relazioni pubbliche, per la salvaguardia della salute dei cittadini vanno controllate, con idonei sistemi di rilevamento e di monitoraggio, le forme e l'intensità dei fattori inquinanti presenti o prodotti nell'atmosfera, per mantenerli entro i limiti di tollerabilità prescritti dalle norme in materia.

24-2) Nei punti critici della mobilità cittadina e di concentrazione di possibili fonti inquinanti aeree, va operata la misurazione continuativa dei valori di concentrazione dei composti dell'azoto, del carbonio, dell'ozono e di altri gas nocivi per la salute, per valutare il livello d'inquinamento rispetto alla soglia dei valori limite disposti dal D.P.R. 24-5-1988, n. 203 e circolari del Ministero dell'Ambiente del 20-11-1991, dal D.M. Min. Ambiente del 27-3-1998 e dai conseguenti provvedimenti regionali in materia.

La gestione del sistema di monitoraggio è affidata all'A.R.P.A.C. competente per territorio.

24-3) Per contenere l'introduzione dei rumori nell'ambiente in misura tale da non provocare fastidio o disturbo al riposo e alle attività umane, pericolo per la salute umana, deterioramento degli ecosistemi, dei monumenti, interferenze con la regolare fruizione degli ambienti aperti alla libera frequentazione, è necessario ridurre con adeguati accorgimenti le fonti di emissione delle sorgenti sonore, in via preferenziale, entro il valore di qualità, ovvero entro il valore d'attenzione, ma comunque non oltre il valore limite di tollerabilità dell'inquinamento acustico.

24-4) Ai sensi del D.P.C.M. 14-11-1997, i valori d'attenzione da osservare, in rapporto alle sei classi corrispondenti alle destinazioni d'uso del territorio comunale, per le fasce orarie diurne e serali (6-22) e notturne (22-6) rispettivamente, sono:

- Classe I: aree particolarmente protette, i valori sono 45 e 35 decibel;
- Classe II: aree destinate ad uso prevalentemente residenziale, i valori sono 50 e 40 decibel;
- Classe III: aree di tipo misto: i valori sono 55 e 45 decibel;
- Classe IV: aree di interessate da attività umane, i valori sono 60 e 50 decibel;
- Classe V: aree prevalentemente industriale, i valori sono 65 e 55 decibel;
- Classe VI: aree esclusivamente industriali, il valore è pari a 65 decibel in entrambe le fasce d'orario.

Vanno fatti salvi gli ulteriori requisiti prescritti da norme regionali in materia.

24-5) Le fonti di calore, quali cucine di ristoranti e alberghi, sbocco delle canalizzazioni degli impianti di condizionamento e di climatizzazione di locali seminterrati o entro terra e simili, alterativi della temperatura e del grado di umidità dell'ambiente urbano di relazione e degli spazi frequentati da persone, non vanno sistemate su aree e pareti prospicienti aree pubbliche e di uso pubblico, fermo restando le norme in materia di impianti termici e di condizionamento, oltre a quelle antincendio.

24-6) La proiezione di luce artificiale, di particolare intensità luminosa, è consentita se destinata alla speciale illuminazione di spazi e manufatti urbani particolari, quali monumenti, facciate architettoniche, viste di pregio ambientale, mostre, spazi per spettacoli etc., altrimenti costituisce inquinamento luminoso e pertanto, non è consentita.

24-7) Negli spazi urbani destinati a edilizia residenziale, servizi e attività collettivi e d'uso comune non sono insediabili impianti produttrici di campi elettromagnetici, cui verrebbero esposti le persone per tempi molto prolungati, come impianti per telefonia mobile e altri che possono creare effetti negativi per la salute dell'uomo.

I limiti di tollerabilità consentiti per l'esposizione a tali campi sono quelli prescritti dalla legge quadro n. 36/2001 e relativi emanandi regolamenti applicativi.

Art. 25 - Dotazioni minime di impianti di pubblica utilità

25-1) Le aree urbane costituenti spazi pubblici e di uso collettivo vanno dotate di impianti a rete con caratteristiche sia di essenzialità che di funzionalità dei servizi generali, per le esigenze di vita e lo svolgimento delle attività lavorative e di tempo libero delle persone, secondo criteri di sicurezza e di perseguimento della qualità funzionale e ambientale degli spazi urbani.

25-2) Il territorio comunale, in rapporto alle esigenze e alla configurazione dei tessuti edificati e della qualità naturalistica delle varie zone, deve essere dotato dei seguenti impianti di uso pubblico essenziali:

— impianto idrico per la fornitura d'acqua potabile in modo continuativo, generalizzato e con pressione atta a garantire l'approvvigionamento idraulico a tutte le potenziali utenze private e pubbliche del Comune, la fornitura alle fontane pubbliche e alla rete antincendio stradale, l'alimentazione delle reti d'innaffiamento di parchi e giardini pubblici etc.;

— rete fognante pubblica a servizio delle acque meteoriche di scolo e di tutti i reflui privati e pubblici non inquinanti, dotata di caditoie, pozzetti di ispezione etc, con impianto di depurazione a valle delle collettori terminali di sbocco alla foce; essa va proporzionata in funzione dell'estensione e delle caratteristiche idrauliche dei bacini, edificati e non, del territorio comunale;

— rete elettrica, con cabine di trasformazione per assicurare le forniture di corrente e di energia a tutte le utenze private e pubbliche; rete per la pubblica illuminazione di strade, piazze, di spazi e servizi pubblici, ivi compresa l'illuminazione con effetti speciali per monumenti, facciate di particolare qualità morfologica, di ville e verde ambientale etc., da sistemare con canalizzazioni interrato evitando la produzione di campi elettromagnetici in aree urbanizzate;

— rete antincendio e relativa accessibilità dei luoghi per tutti i mezzi di soccorso per la pubblica e privata incolumità;

— rete di distribuzione del gas metano, ramificata sul territorio comunale, in modo da consentire la fornitura a tutte le utenze private e pubbliche;

— impianti per il superamento delle barriere architettoniche negli spazi pubblici destinati alla mobilità e ai servizi collettivi;

— impianti di rilevamento continuativo dell'inquinamento ambientale;

— altri impianti di rilievo e utilità generale

25-3) Gli impianti di cui al precedente punto 24-2 vanno progettati, realizzati, verificati, gestiti e tenuti in esercizio, in modo da assicurarne la piena fruizione e funzionalità degli spazi pubblici in condizioni di sicurezza per l'utenza e per l'abitato, nel rispetto delle rispettive norme in materia.

25-4) Le tipologie costruttive e tecnologiche degli impianti debbono armonizzarsi con le caratteristiche morfologiche delle zone urbane servite, sistemando entro terra le canalizzazioni e curando la qualità formale degli elementi a vista, con particolare riferimento

alle zone storiche e di pregio ambientale del territorio comunale.

25-5) In particolare le cabine elettriche di trasformazione vanno posizionate in zone sicure, in modo tale da non essere di pregiudizio per la salute della collettività, secondo quanto previsto nei DPCM 23/04/92, DPCM 28/09/1995, Chiarimento del Ministero dell'Ambiente 14/03/1997 e L.R. Campania n.13 del 24/11/2001 .⁽¹⁴⁾

Art. 26 - Requisiti di qualità edilizia

26/1) Per qualità edilizia s'intende la razionale e funzionale composizione e organizzazione dei volumi, degli spazi, delle superfici e degli impianti di un'opera edilizia, che consenta l'uso e lo svolgimento ottimale di tutte le attività cui esso è destinato, in condizioni di sicurezza, d'igiene e di comfort, con ogni possibile minimizzazione dei consumi di energia e dei fattori inquinanti, al fine di realizzare un organismo compiuto per un elevato soddisfacimento delle esigenze materiali e immateriali dell'uomo.

A tale criterio di qualità edilizia vanno improntate tutte le costruzioni, sia quelle destinate ad abitazioni che quelle per usi direzionali, produttivi e per i servizi comuni in generale.

26/A) Requisiti di qualità dell'edilizia residenziale

26/A-1) Per la nuova edilizia, gli ambienti destinati ad abitazioni variano per dimensioni in rapporto agli utenti e all'uso secondo i seguenti parametri costituenti sia requisiti igienico-sanitari, che di qualità edilizia:

- per ogni abitante va assicurata una superficie utile abitabile non inferiore a 14 mq per i primi 4 abitanti e non inferiore a 10 mq per ciascuno dei successivi;
- le stanze per abitazione debbono avere superficie non inferiore a 9 mq: se destinate a stanze da letto non inferiore a 14 mq;
- ogni alloggio deve essere dotato di una stanza soggiorno di almeno 14 mq ,di una cucina con cubatura non inferiore a 15 me, dotata di finestra apribile di superficie minima di 1,5 mq o di uno spazio cottura di almeno 10 mq, dotato di aerazione diretta o di adeguata aspirazione forzata sui fornelli;
- l'alloggio monostanza deve avere una superficie utile minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a 28 mq, se per una persona e non inferiore a 38 mq se per due persone;
- tutti i locali degli alloggi, ivi compresi quelli destinati al primo servizio igienico, a disimpegno, corridoi, e ripostigli, debbono fruire di aerazione e di illuminazione naturale diretta adeguata all'uso;
- per ciascun locale di abitazione, l'ampiezza dei vani esterni deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 2 e comunque la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore a 1/8 della superficie di pavimento;
- il pavimento del piano terra delle nuove abitazioni, va isolato dal suolo a mezzo di intercapedine areata, per isolarlo da possibili fonti di infiltrazioni di umidità ed evitare inquinamento indoor da radon;⁽¹⁵⁾
- l'altezza minima interna dei locali adibiti ad abitazione, compreso l'ambiente cucina, non deve essere inferiore a m 2,70; mentre l'ambiente bagno o gabinetto deve avere un'altezza interna non inferiore a m 2,40; ove l'alloggio sia dotato di due ambienti bagno, uno deve

¹⁴ Prescrizione dettata da ASL/SAI - Dipartimento di Prevenzione – U.O. Igiene Urbana ed Ambientale – Distretto n.05 – Costa d'Amalfi

¹⁵ Prescrizione dettata da ASL/SAI - Dipartimento di Prevenzione – U.O. Igiene Urbana ed Ambientale – Distretto n.05 – Costa d'Amalfi

essere aerato e ventilato, mentre per l'altro il ricambio dell'aria va assicurato con aspirazione meccanica e in esso non possono essere installati apparecchi a fiamma libera;

— le stanze da letto e quelle destinate a soggiorno continuativo di persone debbono essere dotate di finestre o balconi all'area aperta;

— i vani scala per edifici pluripiani debbono, in linea preferenziale, essere dotati di aerazione e illuminazione diretta;

— l'altezza minima interna di corridoi, disimpegni in genere e di ripostigli, è di m 2,40; non possono essere considerati ripostigli, gli ambienti muniti di aperture verso l'esterno con superficie utile superiore a 4 mq.

Il numero degli ambienti, con salvezza dei valori parametrici da osservare per l'edilizia residenziale pubblica, è condizionato solo dalla qualità compositiva della volumetria edificabile consentita, nelle varie, zone dalle prescrizioni di P.R.G.

26/A-2) I sotterranei ad uso di cucine, di magazzini, di lavatoi e simili debbono sporgere dal suolo almeno per 1/4 della loro altezza interna ed essere ben aerati e illuminati in modo diretto.

26/A-3) I locali seminterrati destinati ad uso residenziale devono possedere i seguenti requisiti:

— altezza minima tra pavimento e soffitto non inferiore m 2,70, con sopraelevazione minima, pari alla metà dell'altezza del vano, del livello del soffitto rispetto al piano dei marciapiedi o del livello del cortile o altri spazi esterni sistemati;

— intercapedine ventilata e fognata larga almeno 50 cm, al contorno dei muri esterni, per le pareti a livello di terrapieno e vespaio ventilato sotto il pavimento, di spessore cm 30;

— larghezza degli spazi liberi da costruzioni antistanti all'edificio, di almeno 10 m.

26/A-4) I locali al piano terreno di edifici residenziali e non, destinati ad uso botteghe, negozi, laboratori e pubblici esercizi debbono avere:

— altezza minima misurata tra pavimento e soffitto o all'intradosso della volta, valutata a 2/3 dall'imposta, pari a m 3;

Art. 27 - Requisiti di qualità costruttiva

27-1) La qualità costruttiva delle opere edilizie è connessa con le caratteristiche tecnico-prestazionali dei sistemi costruttivi, strutturali, murari, delle finiture e degli impianti in relazione ai materiali impiegati e alle lavorazioni di tali caratteristiche vanno esplicitate, in modo esauriente, negli atti tecnici allegati alle istanze di concessione edilizia/permesso di costruire e d.i.a.

27-2) I sistemi costruttivi, da scegliersi tra quelli più congrui rispetto allo stato dei luoghi e alle destinazioni d'uso delle opere, devono essere conformi alle norme tecniche prescritte in rapporto alla loro tipologia. La loro scelta va adeguatamente motivata nella relazione tecnica illustrativa del progetto dell'intervento.

Il progetto strutturale, da effettuarsi secondo i principi della scienza e della tecnica delle costruzioni, deve tenere conto di tutte le masse reagenti nel caso di edifici costituiti da manufatti continui o in aderenza.

Per i nuovi edifici in aderenza si applicano, in ogni caso, le prescrizioni dei giunti d'isolamento di cui alle norme per i comuni sismici; parimenti tali norme si applicano per le costruzioni a sistema strutturale misto, ad eccezione dei complessi edilizi sottoposti a vincolo ai sensi del TU. di cui al D.Lgs. n. 490/1999.

I paramenti esterni devono essere realizzati con materiali e rivestimenti di qualità idonei a

resistere alle intemperie e agli agenti corrosivi connessi all'inquinamento atmosferico.

27-3) Per qualunque tipologia di nuove costruzioni, ricostruzioni e ampliamenti di manufatti edilizi esistenti, oltre all'osservanza delle norme riguardanti le singole modalità costruttive, agli elaborati progettuali allegati alle istanze va prodotta una dichiarazione del progettista con la quale si attesti che gli interventi sono idonei a garantire la stabilità dei terreni di posa, delle fondazioni, dei manufatti strutturali, delle opere murarie, degli impianti e di altri elementi costruttivi, per cui è scongiurata ogni eventuale crisi parziale o totale del manufatto, se non derivante da evento assolutamente imprevedibile, nel rispetto della normativa tecnica edilizia di cui al Parte II del T.U. approvato con D.P.R. n. 380/2001.

Per le opere di ristrutturazione e di consolidamento di manufatti edilizi esistenti, la predetta dichiarazione deve attestare che le stesse producono effetti migliorativi rispetto al pregresso stato locativo tali da garantire la stabilità della costruzione e la sicurezza per persone e cose, per parti e nel suo complesso.

27-4) In generale, per la progettazione e l'esecuzione delle opere edilizie vanno osservate, oltre alla "normativa tecnica per l'edilizia" di cui al TU. (D.P.R. n. 380/2001, Parte II), le prescrizioni delle seguenti norme e loro integrazioni e variazioni:

- per i carichi d'esercizio e per i carichi limite di resistenza e per i coefficienti di sicurezza: il D.M. LL.PP. 16-1-1996;
- la Circ.Min. LL.PP. 4-7-1996, n. 156AA.GG7STC;
- per le verifiche in fondazione: il D.M. LL.PP. 11-3-1988; la Circ. LL.PP. 24-9-1988, n. 30843
- per le murature: il D.M. LL.PP. 20-11-1997; la Circ.LLPP. 4-1-1989, n. 30787
- per le opere in c.a. c.a.p. e acciaio: le norme di cui al capo I della Parte II del TU. citato (riproducente la legge.5-11-1971, n. 1086); il D.M. LL.PP. 9-3-1988; il D.M. LL.PP. 9-1-1996;
- per le opere in zone sismiche: le norme di cui al capo III della Parte II del TU. citato (riproducente la legge 2-2-1974, n. 64); la Circ. LL.PP. 2-11-1981, n. 895; il D.M. LL.PP. 16-1-1996; la Circ. LL.PP. 10-4-1997, n. 65/AA.GG, nonché le norme regionali applicative;
- per le strutture prefabbricate: il D.M. LL.PR 12-12-1987; la Circ.LL.PR 16-3-1989, n. 31104
- per l'accettazione dei materiali e la certificazione di qualità: la Dir. 89/106/CEE; le norme di cui al capo V della Parte II del TU. citato (riproducente la legge n .10/1991); le Norme UNI.CEI, ISO.CEN;
- per le prove sui materiali e su elementi strutturali: il D.P.R. 21-4-1993, n. 246;
- per i materiali di rivestimento: le norme UNI EN ISO 9000
- per la sicurezza dei cantieri: il D.Lgs. n. 494/1996 e il D.Lgs. 19-11-1999, n. 528;
- per i collaudi statici e per i collaudi finali: il D.M. LL.PP. 9-1-1996; la legge. 11-2-1994, n. 109 modif. dalla legge 18-11-1998,n.415.

Le norme da osservare per la sicurezza d'esercizio degli impianti e per l'igiene ambientale sono riportate negli articoli dei successivi appositi capitoli.

27-5) L'esecuzione delle opere deve avvenire secondo le migliori regole dell'arte costruttiva con l'accorto uso delle tecniche più avanzate disponibili nel settore edilizio.

In corso d'opera vanno operati tutti i controlli necessari per l'accettazione dei materiali e dei componenti edilizi, nonché tutte le verifiche necessario su parti e sull'insieme dei manufatti, preordinate alla collaudazione finale delle opere edilizie e degli impianti, nel rispetto delle

norme tecniche per l'edilizia, di cui alla Parte II del TU. (D.P.R. n.380/2001).

27-6) Tutti gli elementi tecnici, progettuali ed esecutivi, le certificazioni di qualità dei materiali impiegati e degli operatori intervenuti nel processo costruttivo, i sistemi e le tipologie impiegate, l'esito delle verifiche in corso d'opera e del collaudo finale vanno, insieme con la documentazione relativa all'autorizzazione amministrativa delle opere, riportati nel "libretto del fabbricato e delle opere", che va tenuto agli atti dell'UTC, che deve curarne gli aggiornamenti, dal quale risulti la storia tecnica dei manufatti.

I proprietari degli immobili, sono tenuti, a pena di sanzioni, a comunicare al Comune, tutti gli interventi effettuati e le trasformazioni operate, nel tempo, sui manufatti edilizi, che non risultino da permessi di costruire e D.I.A. e che possono produrre conseguenze sulla stabilità e la sicurezza degli immobili.

27-7) La qualità costruttiva delle opere di recupero e degli interventi sull'edilizia esistente va ricercata attraverso l'uso delle più appropriate tecniche costruttive e l'impiego dei materiali più idonei in relazione alla natura delle opere da riattare, oltre che con l'uso di materiali di certificata qualità e di particolare perizia nell'esecuzione.

27-8) La manutenzione dei manufatti edilizi è regola generale da osservare in via ordinaria da parte dei proprietari o loro aventi causa.

La manutenzione straordinaria degli edifici va assicurata dai proprietari, di norma, con cadenza temporale di almeno 10 anni ed attestata da tecnici abilitati incaricati dallo stesso proprietario, sia in ordine all'esito della stessa sia nel caso di non occorrenza della stessa.

Dette manutenzioni sono obbligatorie e rivestono carattere di attività d'interesse generale atte alla sicurezza pubblica e alla conservazione dei beni edilizi della comunità dei cittadini.

27-9) Il Comune promuove, con ogni mezzo, anche in forma di concessione di benefici fiscali nell'ambito della fiscalità locale gli interventi manutentivi dei manufatti edilizi.

Art. 28 - Requisiti di sicurezza statica e sismica degli edifici

28-1) Per sicurezza statica delle opere edilizie va intesa la stabilità e l'integrità delle masse e dei volumi costruiti in relazione ai carichi d'esercizio e alle sollecitazioni interne ed esterne di qualsiasi natura, in modo che eventuali dissesti siano scongiurati dalla permanenza degli opportuni e necessari coefficienti di sicurezza tra i valori delle sollecitazioni ammissibili e quelli di crisi degli elementi strutturali e dei materiali costituenti.

— Per le costruzioni in muratura integralmente in muratura, con solai a volte o in legno per il proporzionamento dimensionale e le verifiche si opera con il metodo delle tensioni ammissibili, nel rispetto dell'art. 55 del T.U.

— Per le costruzioni miste, con muri in materiali lapidei e solai piani con struttura in c.a., c.a.p. e metallica, il proporzionamento e le verifiche si effettuano con il sistema delle tensioni ammissibili e nel rispetto delle norme di cui al capo II del TU. in materia edilizia.

— Per le costruzioni in c.c.a., c.a.p. e a struttura metallica il proporzionamento e le verifiche si effettuano nel rispetto di quanto prescritto dall'art. 64 del TU. citato.

— Per le costruzioni in muratura, in c.a., c.a.p. e a struttura metallica, di opere edilizie ricadenti in zone classificate a rischio sismico, il dimensionamento strutturale, in rapporto alla tipologia delle strutture e al coefficiente sismico della zona interessata e le verifiche di resistenza alle sollecitazioni verticali e orizzontali, vanno effettuate nel rispetto dell'art. 83 e ss. del TU. citato.

28-2) La sicurezza statica va garantita attraverso il progetto strutturale esecutivo dei

manufatti edilizi e va verificata, in corso d'opera, sia per parti e componenti strutturali che per l'opera edilizia nel suo complesso, intesa come un unico organismo resistente alle sollecitazioni d'esercizio, compresi terreni di sottofondazione, fondazioni, strutture in elevazione, verticali e orizzontali, di qualsiasi natura, opere murarie di rifinitura, impianti, sistemazioni esterne al contorno dell'opera.

28-3) Per gli interventi di nuova edilizia, di ristrutturazione e di consolidamento statico, ai fini della sicurezza statica sono necessari:

— adeguate indagini geognostiche sui sottosuoli delle aree d'intervento per la scelta del più idoneo sistema di fondazione e per la verifica di quelle esistenti;

— per il progetto strutturale, qualunque sia il sistema costruttivo e le caratteristiche dei materiali prescelti, il metodo di calcolo va operato secondo i criteri scientifici più avanzati della scienza e della tecnica delle costruzioni, in ottemperanza delle vigenti norme in materia di valutazione dei carichi fissi e accidentali, di proporzionamento delle sezioni resistenti, di verifica delle sollecitazioni ammissibili in relazione ai coefficienti di sicurezza da osservare;

— l'esecuzione delle opere deve avvenire secondo le migliori regole dell'arte del costruire, assicurando, con adeguate tecniche, il collegamento tra gli elementi strutturali portanti e tra questi e gli elementi murari non strutturali;

— l'idoneità tecnica dei manufatti strutturali va controllata in corso d'opera con prove di carico in cantiere e con verifiche di laboratorio, da disporsi da parte del direttore dei lavori e di eventuali collaudatori in corso d'opera, in rapporto alla consistenza e alla particolare destinazione d'uso dell'opera edilizia, ai sensi degli artt. 83-87 del T.U., nel caso di opere in c.a., c.a.p. e a struttura metallica ricadenti in zone sismiche;

— le opere vanno collaudate nelle forme di legge o certificate con verbali di regolare esecuzione.

28-4) Per gli interventi edilizi e costruttivi, in generale, ricadenti in Comuni classificati a rischio sismico, oltre al rispetto integrale della normativa statale vigente rapportata al grado di rischio, vanno condotte tutte le verifiche puntuali conseguenti alle risultanze delle indagini condotte per la redazione delle carte di zonizzazione (allegate agli strumenti urbanistici) in prospettiva sismica del territorio comunale, in attuazione di leggi regionali.

Analoghe verifiche puntuali vanno operate, ove necessario, a fini di sicurezza statica, in rapporto alle risultanze delle carte geologiche, idrogeologiche e della stabilità del territorio, con particolare riferimento ai piani di recupero di aree urbane degradate, per le quali gli interventi di ristrutturazione e di consolidamento vanno commisurati al livello di rischio potenziale rilevato in sede di indagini per la redazione di tali carte.

28-5) I progetti strutturali in c.c.a., semplice, armato e precompresso vanno depositati, nelle forme previste dall'art. 65 del T.U. e corrispondenti disposizioni regionali, rispettivamente, prima dell'inizio dei lavori, comunicando al Comune l'avvenuto deposito; mentre i progetti strutturali delle opere ricadenti in zone classificate sismiche vanno approvati dal competente ufficio regionale, ai sensi dell'art. 83 dello stesso T.U.

28-6) Le condizioni delle opere strutturali dei manufatti edilizi vanno controllate in modo continuativo, per l'adozione di tempestivi interventi di consolidamento, in caso di insorgenza di pericolosi fenomeni fessurativi e di degrado.

Art. 29 - Requisiti di sicurezza degli impianti tecnologici

29-A) Prevenzione incendi

La prevenzione incendi, intesa a ridurre le probabilità dell'insorgenza d'incendi ed a limitarne le conseguenze, consiste nelle misure tecniche utilizzate nel progettare e realizzare manufatti edilizi che, per caratteristiche dei materiali, dei sistemi strutturali e di quelli distributivi, oltre che per dotazione di appositi impianti, assicurino nel caso d'incendio:

- l'integrità delle strutture portanti per un certo periodo utile all'attivazione dei soccorsi;
- la limitazione dello sviluppo e la propagazione del fuoco e dei fumi all'interno e all'esterno delle costruzioni;
- la rapida evacuazione delle persone e la sollecita attivabilità dei soccorsi, in condizioni di sicurezza sia per gli addetti alle operazioni di soccorso.

L'obbligo di adottare misure di prevenzione incendi riguarda, oltre ai manufatti edilizi, gli spazi di uso pubblico e aperti al pubblico, nonché l'ambiente urbano e naturalistico dell'intero territorio comunale.

29/A-1) Gli adempimenti relativi alla valutazione del rischio e alla prevenzione incendi riguardano

— Criteri di valutazione del rischio: identificazione del pericolo (materiali combustibili e infiammabili, sorgenti d'ignizione, lavorazioni pericolose, requisiti costruttivi e impiantistici, requisiti organizzativi-gestionali); identificazione delle persone esposte al rischio, utenti e addetti abituali, utenti occasionali e neo assunti, portatori di handicap etc.); eliminazione o riduzione del rischio (leggi, decreti, regolamenti e circolari vigenti in materia), stima del livello di rischio, finalità della valutazione del rischio d'incendio (predisposizione di vie d'esodo segnalate, libere e sicure, stabilità dell'edificio per un tempo determinato; compartimentazione degli ambienti in rapporto alla loro destinazione d'uso, limitazione della presenza e dell'uso di sostanze altamente infiammabili; realizzazione a regola d'arte degli impianti e loro manutenzione a norma; predisposizione di apparecchiature e impianti di spegnimento, segnaletica di sicurezza e informativa all'utenza predisposizione e aggiornamento di piani di evacuazione, corretta tenuta degli ambienti).

— Organizzazione e gestione della sicurezza antincendio: misure di prevenzione (deposito e manipolazione di materiale infiammabili, accumulo di rifiuti e scarti combustibili, sistemazione di apparecchi generatori sicurezza ed uso degli impianti elettrici, fruibilità delle vie di fuga, funzionalità delle porte resistenti al fuoco etc); controllo e manutenzione dei presidi antincendio (attrezzature mobili di estinzione, impianti di spegnimento, manuale d'impiego degli idranti, segnalatori e allarmi antincendio, impianti di illuminazione d'emergenza, impianti di evacuazione dei fumi, in conformità delle norme in materia ed in mancanza, delle istruzioni dei costruttori e installatori); procedure da attivare in caso d'incendio (predisposizione e aggiornamento del piano d'emergenza dettagliato che, in rapporto alla dimensione dei complessi edilizi e alle loro particolari destinazioni d'uso, può essere più o meno articolato, dai più semplici avvisi scritti e procedure di chiamata dei VF, a piani coordinati fra i diversi soggetti pubblici e privati interessati, che debbono includere i dati ubicazionali, planovolumetrici dei manufatti da proteggere, gli elementi di individuazione degli impianti di spegnimento, degli interruttori generali delle linee di alimentazione idrica, del gas etc; le procedure di tempestiva informazione ai vigili del fuoco e il tipo di assistenza da fornire loro in casi d'intervento), fermo restando gli obblighi di informazione, formazione, istruzione ed esercitazione del personale addetto, ai sensi degli artt.21 e 22 del D.Lgs. n. 626/1994.

29/A-2) Tutti i manufatti edilizi con destinazione residenziale, commerciale, direzionale, ricettiva, ricreativa, produttiva, industriale e mista, sia privati che pubblici e di uso pubblico, nonché tutti gli spazi aperti o chiusi interessati dalla presenza e movimentazione di persone e cose debbono essere progettati, costruiti e mantenuti, secondo le norme prescritte per la prevenzione e la difesa da incendi per scongiurare o contenere al massimo i conseguenti effetti distruttivi.

29/A-3) In particolare per la prevenzione del rischio incendi, occorre provvedere a:

— utilizzare nelle costruzioni materiali non infiammabili, e resistenti al fuoco, aventi comunque qualità termiche e proprietà non aggravanti per lo sviluppo dell'incendio e la produzione di fumi tossici e nocivi;

— proteggere gli elementi strutturali portanti, orizzontali e verticali, con particolare riferimento a quelli in acciaio, a mezzo di emulsioni coibentanti di spessore tale da impedire o ritardare la trasmissione del calore di combustione ai materiali ferrosi, evitando l'effetto della dilatazione e dello snervamento con perdita della loro funzione resistente;

— vietare scale e strutture portanti in materiale ligneo. Le scale, da proporzionare in funzione del numero di piani e nella misura di una per superficie di piano non superiore a 320 m² vanno dotate di porte tagliafuoco, a norma, per edifici con piani superiori a 3;

— compartimentare la distribuzione degli ambienti in modo da ridurre i tempi di propagazione delle fiamme e del fumo di combustione, con particolare riferimento agli ambienti costituenti, per la loro destinazione d'uso punti di rischio;

— predisporre vie di fuga, attraverso percorsi brevi collegati all'esterno con scale di sicurezza idonee a consentire, nei tempi utili programmati, uno sfollamento rapido e ordinato;

— dotare i manufatti edilizi di impianti antincendio, a norma, in rapporto ai piani e alla loro superficie utilizzata;

— collegare i cortili chiusi, all'esterno, con gli spazi pubblici attraverso androni con passi carrabili;

— prevedere la realizzazione di condotti di fumo con canne fumarie ad intercapedine di sufficiente sezione, di facile pulitura e di sufficiente coibenza, sopraelevate di almeno 1 m rispetto all'estradosso delle coperture, sistemate a non meno di 50 cm da elementi lignei, provviste di bocchetta d'ispezione alla base, non attraversare ambienti di deposito di materiali infiammabili; da tali condotti vanno sistemati solo all'esterno di pareti non prospicienti spazi pubblici. Gli spessori delle canne fumarie sono ininfluenti a fini del computo dei distacchi fra fabbricati.

I condotti di fumo per attività artigianali e produttive in generale vanno costruiti interamente con materiali resistenti al fuoco;

— adempiere a tutte le prescrizioni imposte dai competenti Uffici dei VF in sede di rilascio di nulla osta;

— osservare, nella fase progettuale e in quella attuativa, tutte le prescrizioni normative in materia di prevenzione incendi.

29/A-4) Nella fase di organizzazione e gestione della sicurezza antincendio, occorre provvedere a :

— verificare periodicamente l'efficienza dei materiali di isolamento al calore prodotto da eventuali incendi dei materiali ferrosi e infiammabili;

— controllare l'efficienza del sistema di partizione degli ambienti per rallentare la propagazione del fuoco e dei fumi;

- ispezionare l'efficienza delle barriere tagliafuoco e delle vie di fuga predisposte;
- rimuovere gli accumuli di rifiuti e di materiali infiammabili;
- verificare la tenuta a norma degli impianti elettrici, e il corretto uso degli ambienti;
- controllare la perdurante visibilità della segnaletica antincendio e l'efficienza della strumentazione d'allarme per l'insorgenza di incendi nonché la praticabilità degli accessi ai mezzi di soccorso;
- verificare l'efficienza dell'impianto di spegnimento di focolai d'incendi;
- verificare che tutti i provvedimenti di prevenzione, richiamati al precedente punto 27/A-2, risultino efficienti e adeguati alle norme di sicurezza sopravvenute o solo aggiornate.

29/A-5) Per le opere edilizie destinate ad operazioni ed attività sottoposte, per disposizioni normative (D.P.R. n. 689/1959, D.P.R. n. 577/1982 e D.P.R. 13-5-1998, n. 218) al controllo del competente Comando dei VF, le verifiche sull'idoneità delle misure di prevenzione incendi e dell'efficienza in sede operativa delle stesse spettano a detto Comando, che all'uopo rilascia o nega il prescritto certificato di prevenzione incendi, cui sono subordinati rispettivamente il rilascio del permesso di costruire e la certificazione di utilizzazione (agibilità) della costruzione.

Per le opere edilizie non sottoposte per legge al predetto controllo, la verifica relativa alla corretta previsione delle misure di prevenzione incendi compete al progettista degli impianti, mentre la verifica sull'efficienza di tali misure compete al collaudatore o allo specialista verificatore abilitato al rilascio della certificazione di conformità tecnica e di idoneità all'uso degli impianti, equivalente a certificazione di prevenzioni incendi, nell'osservanza di quanto prescritto dall'art. 20, co.1, del D.P.R. n. 445/2000 in materia di autocertificazioni.

29/A-6) Nell'adozione delle misure di prevenzione e di verifica sulla reale presenza delle stesse, vanno osservate tutte le disposizioni normative in materia, fra cui: D.P.R. 29-7-1982, n. 577 (regolamento servizi prevenzione e vigilanza antincendio); D.M. Min. Int.26-6-1984. Circ. Min. Int. n. 91 del 14-9-1961, D.M. Min. Int. 26-3-1985, norme UNI 9502/3/4 (combustibilità materiali e componenti edilizi, protezione contro il fuoco di fabbricati con strutture in acciaio); D.M. Min. Int. 16-5-1987, n. 246 (norme sicurezza antincendio edifici civili); D.M. Min. Int 1-2-1986, (norme sicurezza per autorimesse e simili); Norma UNI 9494 (sistemi evacuazione fumi); D.Lgs. 19-9-1994, n. 626 (sicurezza sul lavoro); Circolari Min. Int. del 11 -12-85, n. 36, del 17-12-1986, n. 42, del 26-1 -93, n. 24, del 29-8-1995, n.P1564/4146 (chiarimenti su adempimenti di prevenzione e protezione incendi, impianti di protezione attiva antincendio); D.P.R. 12-1-1998, n. 37 (Regolamento dei procedimenti antincendio, a norma dell'art. 20, co. 8, della legge n. 59/1997).

29-B) Impianti termici

29/B-1) Sono impianti termici gli impianti di riscaldamento, di condizionamento e di climatizzazione, predisposti per la produzione di microclimi artificiali in ambienti interni e progettati in modo che questi risultino ottimali per il benessere delle persone occupanti e lo svolgimento delle attività previste in essi, in uno con il minore consumo di energia connesso alla loro utilizzazione, secondo le prescrizioni in materia di contenimento dei consumi energetici e di sicurezza (di cui ai capi V e VI della Parte II del TU.- D.P.R. n. 380/2001).

Il contenimento dei consumi energetici a norma comporta che la progettazione dell'edificio, con particolare riguardo alle tipologie costruttive, alle aperture verso l'esterno e alle caratteristiche isolanti termiche dei materiali costituenti le pareti e le superfici esterne, in relazione alle condizioni climatiche dei luoghi, avvenga in modo da contenere il consumo energetico relativo all'opera edilizia in fase di esercizio.

Sono consentiti impianti utilizzanti fonti rinnovabili d'energia.

29/B-2 Gli impianti di riscaldamento, costituiti da gruppo termico generatore di calore, da rete di distribuzione del fluido termovettore e da corpi scaldanti (radiatori, termoconvettori, ventilconvettori) con sistema di termoregolazione anche telegestita, sono, in rapporto allo stato fisico del fluido evolvente, del tipo ad acqua calda, ad acqua surriscaldata, a vapore e ad aria calda, possono essere centralizzati se a servizio di interi edifici o di complessi edilizi o a servizio di singoli alloggi.

29/B-3 Per le opere relative a nuove costruzioni, ad ampliamenti, ricostruzioni e ristrutturazioni di edifici, ai sensi degli artt. 125,126,127 e 128 del T.U. (D.P.R. n. 380/2001), riproducenti la legge 9-1-1991, n. 10, e del regolamento attuativo di cui al D.P.R. 26-8-1993, n. 412, va inoltrata al Comune prima dell'inizio dei lavori apposita denuncia (art. 125 citato) con la relazione tecnica e il progetto dell'impianto termico, sottoscritto da tecnico abilitato, contenente:

- Informazioni generali (dati amministrativi e tecnici del permesso di costruire, individuazione della categoria della costruzione tra quelle previste dall'art. 3 del D.P.R. n. 412/93).
- Elementi tipologici dell'opera edilizia (piante con orientamento, prospetti, sezioni, destinazione d'uso prevalente, individuazione di sistemi solari passivi).
- Parametri climatici della località (gradi giorno determinati come da regolamento, temperatura minima di progetto della zona esterna come da norma UNI 5364 e successivi aggiornamenti).
- Dati tecnico-costruttivi dell'opera edilizia (volumi degli ambienti climatizzati al lordo in mc, superficie di contorno esterne in mq, massa efficace dell'involucro edilizio in kg/mq, classe di permeabilità all'aria dei serramenti esterni secondo norma UNI 7979, valori di progetto della temperatura e dell'umidità interna).
- Dati relativi agli impianti termici (sistemi di generazione, di termoregolazione, di contabilizzazione dell'energia termica, di distribuzione del vettore termico, di ventilazione forzata, di tipologia di accumulo termico, di produzione e distribuzione dell'acqua calda sanitaria, durezza dell'acqua di alimentazione dei generatori di calore).
- Schema funzionale dell'impianto (tabella riassuntiva con i dati descrittivi e prestazionali delle apparecchiature e di tutti i componenti rilevanti ai fini energetici, quali: fluido termovettore, valore nominale della potenza utile, combustibile utilizzato, potenza termica utile, eventuale presenza di generatori di calore diversi da quelli tradizionali, tipi di conduzione continuativa o intermittente, sistema di telegestione dell'impianto e di regolazione climatica in centrale, regolazione climatica di singole unità immobiliari o ambienti, regolatori di temperatura nei singoli ambienti, dispositivi di contabilizzazione del calore per impianti centralizzati, tipi e potenza termica dei terminali di erogazione del calore, descrizione e caratteristiche dei condotti di evacuazione dei prodotti di combustione, sistemi di trattamento dell'acqua di alimentazione, eventuali altre apparecchiature e sistemi previsti).
- Valori caratteristici risultanti dal calcolo termico (caratteristiche termiche e idrometriche dei componenti opachi e finestrati dell'involucro dell'edificio, trasmittanza termica degli elementi divisorii orizzontali e verticali tra alloggi e ambienti a funzioni diverse, coefficiente volumico di dispersione termica per trasmissione, numeri di volumi d'aria ricambiati in un'ora, portata dell'aria circolante e di ricambio, valori di rendimenti medi e globali, fabbisogno energetico normalizzato per la climatizzazione invernale).
- Elementi specifici giustificativi d'eventuali deroghe alle norme; illustrazioni delle tecnologie utilizzate per eventuali impieghi di fonti rinnovabili d'energia.

— Attestazione del progettista di rispondenza del progetto dell'impianto termico alle norme di legge e del regolamento attuativo.

La verifica degli impianti e le relative modalità d'esecuzione sono quelle prescritte dal D.M. 1-12-1982 (R.4 ANCC, ora ISPELS, ed.1982) e dal capo VI della Parte II del TU. (D.P.R. n. 380/2001).

29/B-4) La temperatura dell'aria interna espressa in °C, negli ambienti utilizzati per le attività, durante il periodo invernale, come definito dal D.M. 7-10-1991 e dal D.Lgs.192/2005, per le varie zone climatiche, va compresa tra i 18°C e i 22°C per gli spazi adibiti ad attività principali, non inferiore a 4°C per locali deposito non inferiore a 7°C per quelli destinati a circolazione e collegamenti tra ambienti.

La temperatura dell'aria interna deve risultare uniforme negli ambienti e va valutata, ai fini della presenza delle condizioni di benessere, in uno con la velocità dell'aria la temperatura radiante e l'umidità relativa, con prove nella parte centrale di ciascun ambiente, a distanza di almeno 60 cm dalle pareti e ad un'altezza di almeno m.1,80 dal pavimento. Ai fini della distribuzione uniforme della temperatura, essa va misurata anche a 25 cm dagli elementi di chiusura presenti, ad 1 m dalle fonti di calore e a 2 m di altezza sopra il pavimento.

29/B-5) La temperatura superficiale delle pareti interne, sia quelle relative alle facciate esterne che quelle di partizione, per esigenze connesse alle esigenze igrotermiche, di limitazione della convettività dell'aria e di non alterazione della sensazione di contatto con esse, va verificata al fine del contenimento della stessa in valori prefissati. La temperatura relativa alle parti interne va contenuta nei seguenti valori:

- oscillazione di più o meno 3°C rispetto alla temperatura ambiente per pareti interne prossime a quelle perimetrali,
- minore o uguale a 25°C nei locali soggiorno e letto,
- minore o uguale a 28°C nei locali igienici,
- minore di 65°C per corpi scaldanti,
- minore di 70°C per tutte le parti calde con cui l'utenza può venire in contatto,
- valori ottimali per evitare condensa su superfici vetrate, in rapporto alla loro dimensione.

Ove la temperatura ambiente d'esercizio nella stagione fredda risultasse, per esigenze specifiche, diversa rispetto all'intervallo 18°C-22°C, dovrà osservarsi lo stesso rapporto variativo surriportato tra temperatura ambiente e temperature superficiali.

29/B-6) Gli impianti termici vanno tenuti in esercizio e mantenuti, in via ordinaria e straordinaria, dal responsabile dell'esercizio e della manutenzione dell'impianto, con tutti gli adempimenti prescritti dal DM n. 412/93, che ne affida la manutenzione a impresa abilitata ai sensi dell'art. 129 del TU. in materia edilizia;

29/B-7) Per gli impianti di climatizzazione, per il condizionamento dell'aria estate-inverno utilizzati per mantenere in condizione di temperatura, umidità, purezza, composizione e movimento dell'aria degli ambienti, sia nella stagione calda che fredda, si applicano le norme prescritte per gli impianti termici.

29/B-8) Le canne dei camini e dei termovettori, attraversanti parti murarie, vanno rivestite con idoneo materiale isolante termico, e collocate a distanza di almeno 15 cm da travi ed elementi lignei.

Le condutture convettrici di aria per gli impianti di condizionamento e di climatizzazione vanno saldamente ancorate alle pareti e ai soffitti, utilizzando ambienti destinati a corridoi e disimpegni, da mascherare, per gli edifici residenziali e direzionali, con controsoffittature il cui intradosso non può essere ad altezza inferiore a m 2,70 dal calpestio del sottostante

pavimento.

I volumi destinati a locali per la sistemazione di generatori di calore, anche se ubicati all'interno dell'edificio, costituiscono volumi tecnici.

Per gli impianti termotecnici sono obbligatori la certificazione delle opere e il collaudo di cui all'art. 127, nonché la certificazione energetica dell'edificio ai sensi del successivo art. 128 del T.U. citato.

29-C) Impianti elettrici

29/C-1) La progettazione degli impianti elettrici, ai sensi dell'art. 110 del TU. n. 380/2001 e dell'art. 6 del D.P.R. n. 447/1991, è obbligatoria per gli interventi relativi a nuovi impianti, trasformazione e ampliamento di quelli esistenti, quando si verificano determinate condizioni e si superino i parametri limite, di seguito così individuati:

— quando la potenza impegnata per gli impianti elettrici utilizzatori nelle parti condominiali di uso comune risulta superiore a 6 kW;

— quando la superficie delle singole unità immobiliari, ad uso residenziale, servite da impianti elettrici utilizzatori sia superiore ai 400 mq;

— quando la superficie edilizia, ad uso produttivo e terziario, servita da impianti elettrici, sia superiore a 200 mq;

In relazione all'altezza e all'ampiezza dell'edificio verrà scelto, in alternativa, il più adeguato sistema di distribuzione, del tipo a cascata o a derivazione, adoperando per i collegamenti cavidotti non a vista e comunque utilizzando il vano scala o pareti di cortili interni e, in mancanza, pareti non prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico, con salvezza del divieto di sistemare antenne o parabole sulle coperture d' edifici vincolati ai sensi del TU. di cui al D.Lgs. n. 490/1999.

Gli impianti a servizio della telefonia cellulare non sono consentiti all'interno del perimetro del centro abitato né all'esterno di tale perimetro, sulle coperture e in adiacenza d'edifici.

Ove ammissibili gli impianti vanno realizzati nel rispetto delle norme vigenti in materia di protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici ed in particolare della legge n. 36/2001, per campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici con frequenze comprese tra 0 Hz e 300 GHz.

29-D/b) Impianti di protezione da scariche atmosferiche. Gli impianti di protezione dalle scariche atmosferiche sono obbligatori per edifici, complessi edilizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico allorché sussista il pericolo di perdita di vite umane, di servizi pubblici essenziali e di patrimonio culturale insostituibile, in rapporto alla cui entità va commisurato il livello di protezione e la corrispondente efficienza dell'impianto.

La tipologia dell'impianto, da prevedersi in base alla Norma CEI 81-1 (secondo i tipi denominati: dell'angolo di protezione, della sfera rotolante, a maglia) va scelta in rapporto alla zona, alla caratteristica della scarica, rilevabile da dati statistici, alla dimensione e configurazione dell'edificio, al tipo di danno che s'intende evitare e alle misure necessarie per evitare e limitare: tensioni di contatto e passo, sviluppo e propagazioni d'incendio, effetti del campo elettromagnetico del fulmine sui corpi metallici dell'edificio, sovratensioni sugli impianti elettrici interni e quelle trasmesse alla struttura dell'edificio dagli impianti elettrici esterni.

Gli impianti in questione vanno progettati a norma da tecnici abilitati, eseguiti con materiali e apparecchiature con caratteristiche di qualità attestata con marchio o dichiarate dal produttore con autocertificazione, verificati e mantenuti ai fini della loro perfetta efficienza, nel rispetto delle norme di sicurezza degli impianti di cui al Capo V della Parte II del TU.

29-D/c) Ascensori, montacarichi, scale mobili. Gli ascensori (intesi come apparecchi adibiti al trasporto di persone, di persone e cose o di sole cose, che collegano piani ad altezze relative definite mediante una cabina che si sposta lungo guide rigide verticali o con inclinazione superiore a 15° vanno previsti negli edifici residenziali con numero di piani superiore a tre, compreso il piano terra, negli edifici pubblici e aperti al pubblico, negli edifici destinati a servizi collettivi e, in generale, in tutti gli edifici che per destinazione d'uso comportano frequenti e permanenti movimentazioni verticali di persone e cose o la necessità del superamento di barriere architettoniche, in numero e dimensioni rapportate ai piani dell'edificio e all'utenza.

La progettazione e l'installazione, il collaudo, le verifiche periodiche, la manutenzione e la gestione, secondo il libretto d'uso dell'ascensore, da parte dei soggetti abilitati, per assicurare l'esistenza dei requisiti essenziali di sicurezza e di salvaguardia dell'impianto, debbono tassativamente eseguirsi secondo le norme del D.M. 9-12-1987, n. 587, D.P.R. 30-4-1999, n. 162 e D.P.R. n. 369/2000 relativo al regime transitorio, nonché della direttiva n. 95/16/CE, con relativi allegati riguardanti, fra l'altro, la marcatura CE di conformità, la garanzia di qualità dei prodotti e della qualità totale etc, nonché le prescrizioni disposte dai soggetti abilitati per legge ai controlli.

Poiché alcuni elementi costitutivi degli impianti d'ascensori (quali il vano corsa, chiuso da pareti, pavimento e soffitto e aperto solo in corrispondenza delle porte di piano, la posizione e l'apertura delle porte di piano, gli spazi liberi della fossa e dell'extracorsa, la soletta di sostegno dei macchinari per gli ascensori sospesi con contrappeso, i locali dei macchinari da sistemare in sommità o alla base dell'impianto, a seconda che esso sia del tipo elettrico o oleodinamico etc.) interferiscono, con i loro valori dimensionali obbligati con gli elementi costruttivi dell'edificio e il relativo proporzionamento planimetrico, mentre altri elementi dell'impianto (quali ventilazione, temperatura e illuminazione dei vani corsa e sala macchine, resistenza meccanica e al fuoco di telai e porte, velocità di corsa, messa a terra dell'impianto etc.) incidono sulle condizioni di sicurezza delle parti comuni dell'edificio, è necessario che il progetto edilizio-architettonico dell'edificio, tenga conto di tutti i citati condizionamenti connessi con i requisiti parametrici di sicurezza impiantistica dell'edificio da osservare. In tale senso, particolare cura va posta nel posizionamento dei vani ascensori rispetto all'accesso del fabbricato e alla configurazione dei pianerottoli a servizio degli appartamenti di piano, per conseguire, allo stesso tempo, razionalità di percorsi, rapidità di movimentazione di persone e cose in condizioni di sicurezza.

Analoghe esigenze valgono per gli impianti montacarichi e per gli ascensori per persone portatrici di handicap, per i quali vanno osservate le relative norme di sicurezza.

Le scale mobili, destinate all'utenza di pubblici servizi per risalita e discesa tra piani a diverso livello, con lo scopo di integrare percorsi pedonali costituiti da scale o rampe, possono essere sistemate in ambienti chiusi o all'aperto con protezione di tettoie, purché siano previsti spazi liberi in corrispondenza dell'accesso e dell'arrivo dell'impianto mobile.

Per la progettazione, la costruzione, il collaudo e l'esercizio degli ascensori, dei montacarichi e delle scale mobili va osservata la disciplina contenuta nelle norme e relativi provvedimenti attuativi richiamati nel capo V del TU. citato, relativo alle norme per la sicurezza degli impianti.

29-D/d) Impianti per l'utilizzazione di gas allo stato liquido e aeriforme. Gli impianti per il trasporto e l'utilizzazione di gas, allo stato liquido o aeriforme, all'interno degli edifici a partire dal punto di fornitura del combustibile gassoso da parte dell'ente distributore, con pressioni massime d'esercizio inferiori o uguali a 5 bar, vanno progettati, costruiti, collaudati e

mantenuti secondo i criteri prescritti dalle disposizioni UNI-CIG 9860, approvate con D.M. Min. Ind. 8-8-1995, tenendo conto delle norme antincendio per l'uso del gas naturale di cui al D.M. Min. Int. Del 24-11-1984 integrato dal D.M. 21-12-1991 e successive modificazioni.

I materiali da utilizzare per le tubazioni delle diverse specie d'impianti (acciaio, ghisa sferoidale, ghisa grigia, polietilene, rame) devono avere le caratteristiche prescritte dalla norma UNI 9034.

Le tubazioni principali dell'impianto a m 1-2,5 da terra vanno collegate alla tubazione di alimentazione a mezzo di valvole d'intercetta/ione generale. I gruppi di misura vanno installati all'esterno dell'abitazione in posizione accessibile solo all'utente.

Le tubazioni dell'impianto vanno collocate in vista, consentendosi la posa in opera sotto traccia con le modalità esecutive prescritte dalle norme UNI-CIG al riguardo, che, in particolare, prevedono:

- nell'attraversamento di murature e di solette, le tubazioni non devono presentare giunzioni e, ove a vista, vanno protette con guaina passante, murata con malta cementizia;
- nell'attraversamento di intercapedini chiuse, con ventilazione impedita o limitata, le tubazioni vanno collocate all'interno di una guaina passante, in acciaio o in polietilene ad alta densità, che deve aprirsi ad una delle estremità verso ambienti aerati, mentre l'intercapedine tra tubo e guaina va sigillata con materiali plastici;
- le tubazioni del gas non vanno mai posizionate a contatto con quelle delle reti idriche e non vanno assolutamente utilizzate per la messa a terra delle apparecchiature elettriche;
- le tubazioni del gas non vanno posate all'interno di autorimesse, locali caldaie, depositi di combustibile o di materiali infiammabili, vani corsa degli ascensori, canne fumarie, cavedi destinati ad ospitare cavi elettrici e telefonici.

Il collaudo e le verifiche dell'impianto vanno operate a norma, mediante il controllo dell'integrità del rivestimento e della tenuta a pressione.

I requisiti di sicurezza e di conformità degli apparecchi e dispositivi utilizzatori, d'idoneità dei locali e dei condotti di evacuazione dei prodotti della combustione sono quelli disposti dal D.P.R. 15-11-1996, n. 661, costituente il regolamento applicativo della direttiva 90/396/CE.

Art. 30 - Requisiti di sicurezza per gli edifici con destinazione non residenziale

Per gli edifici destinati a funzioni diverse da quelle residenziali, quali alberghi, autorimesse, grandi magazzini, impianti sportivi, locali di pubblico spettacolo, musei, biblioteche e archivi, edifici direzionali pubblici e privati, ospedali e case di cura, scuole, case di riposo per anziani etc., i requisiti di sicurezza prescritti sono, oltre a quelli richiamati nei precedenti articoli 20, 21,22 e 23 per l'edilizia residenziale, ove applicabili, anche quelli specificamente previsti da norme commisurate alle particolari attività e sollecitazioni connesse con le rispettive destinazioni d'uso collettivo e con i conseguenti gradi e natura di rischio che ne possono derivare nell'esercizio delle stesse.

Pertanto ai fini della sicurezza: quella statico-costruttiva va commisurata ai carichi e ai sovraccarichi (folla compatta, carichi concentrati per attrezzature ed arredi specifici etc.) d'esercizio; quella connessa alla funzionalità dell'opera all'adeguato proporzionamento degli ambienti interni, esterni e di connettivo, degli accessi, dei collegamenti verticali, delle vie di fuga, del superamento delle barriere architettoniche, in rapporto alle attività e al numero di utenti; quella relativa alle varie tipologie di impianti ordinar! (elettrico e relativa messa a terra, telefonico e audiovisivi, termico, di condizionamento, idrico-sanitario, antincendio, di utilizzazione del gas, di ascensori e montacarichi, di scale mobili interne ed esterne, di

protezione dalle scariche atmosferiche) e di quelli speciali strettamente connessi alle particolari esigenze e destinazioni non residenziali dei complessi edilizi di che trattasi (laboratori, sale di spettacolo, sale operatorie, teatri, depositi di materiali speciali etc.) per i quali vanno osservate le specifiche norme in vigore, prescritte per la progettazione, costruzione, collaudo, verifiche, funzionamento e gestione.

Per la sicurezza degli impianti vanno osservate le norme prescritte dal Capo V della Parte II del T.U. (D.P.R. n.380/2001).

In particolare per i criteri antincendio da osservare per alcune opere edilizie non residenziali, d'interesse comune e generale, le norme da osservare sono:

- per le attività ricettive turistico-alberghiere: D.M. Min. Int. 9-4-1994, Lettere Circ. n. 1226/4122/1 del 20-5-1994, n. P 554/4/122/1 del 18-3-1995, n. PII 77/4122/1, n. P2215/4122;
- per le autorimesse: D.M. Min. Int. 1-2-1986, Lettere Circ. n. 1800/4108 del 1°-2-1988, n. 1563 del 29-8-1995;
- per i grandi magazzini: Circ.Min. Int. n. 75 del 3-7-1967, Lett. Circ. Min. Int. n. 5210/4118/4/75 del 17-2-1975;
- per gli impianti sportivi: Circ. Min. Int. n. 68 del 2-7-1962, Lett. Circ. Min. Int. n. 4625/4109 del 3-3-1976, D.M. Min. Int. 18-3-1996;
- per locali di pubblico spettacolo: Circolari Min. Int. n.53 del 20-4-1949, n. 16 del 15-2-1951, n. 12721 del 22- 7-1989, n. 153/4109 del 7-1-1991, n. 22110 del 14-12-1992, D.M. Min. Int. 22-2-1996, n.261, D.M. Min. Int. 19- 8-1996;
- per musei, biblioteche e archivi R.D.7-11-1942, n. 1564, Circ.Min.Int. n. 54 del 15-3-1967, Lettera Circ.Min.Int. n. 19917/416 del 24-9-1985, D.M. Min. Beni Cult. e Amb. 20-5-1992, n. 569, D.P.R. 30-6-1995, n. 418;
- per scuole: D.M. Min. Int. 26-8-1992;
- per metropolitane: D.M. Min. Int. 11-1-1988;
- per case di riposo per anziani: Lett. Circ. Min. Int. n. 1829/4101 del 3-8-1994, Deliberazione n.711 della G.R. Campania del 14/05/2004;⁽¹⁶⁾
- per strutture sanitarie sia pubbliche che private : Deliberazione n.7301 della Giunta Regionale della Campania del 31/12/2001;⁽¹⁷⁾

Art. 31 - Requisiti di sicurezza per attrezzature e spazi aperti pubblici o di uso pubblico

31-1) Per tutti gli spazi urbani aperti, pubblici e di uso pubblico, quali strade per transito carrabile e pedonale, piazze, slarghi, piste ciclabili etc., e per gli impianti destinati a servizi urbani e comuni quali parchi, giardini pubblici, impianti per il gioco, lo sport e il tempo libero etc. vanno assicurate, nel rispetto delle norme tecniche di cui alla Parte II del TU., condizioni di sicurezza per la circolazione di persone e cose, per la fruibilità integrale delle attrezzature, per scongiurare pericoli di cadute e di danni.

31-2) Le predette condizioni di sicurezza da assicurare comunque consistono:

¹⁶ Prescrizione dettata da ASL/SAI - Dipartimento di Prevenzione – U.O. Igiene Urbana ed Ambientale – Distretto n.05 – Costa d'Amalfi

¹⁷ Prescrizione dettata da ASL/SAI - Dipartimento di Prevenzione – U.O. Igiene Urbana ed Ambientale – Distretto n.05 – Costa d'Amalfi

- nel realizzare e conservare le pavimentazioni con materiali idonei a garantire un coefficiente di attrito dinamico, nei limiti prescritti, per evitare scivolamenti involontari dei pedoni e precarietà di aderenza dei mezzi gommati;
- nel costruire e mantenere le superfici aperte al pubblico transito ben livellate e senza profondature e sconessioni di sorta;
- nella predisposizione, a norma, di adeguata segnaletica stradale e di segnali visibili, anche in ore notturne, di stati e condizioni di pericolo per la pubblica incolumità;
- nel predisporre idonea semaforizzazione e strisce pedonali in corrispondenza di incroci e di accessi ad edifici e luoghi destinati a servizi pubblici e di uso pubblico;
- nella formazione di passi e di percorsi atti garantire il superamento delle barriere architettoniche e la normale circolazione sugli spazi pubblici da parte dei portatori di handicap, ai sensi dell'art. 76 del TU. (D.P.R. n.380/2001);
- nell'assicurare il transito e l'accessibilità, nelle forme più idonee, ai mezzi di pronto soccorso, dei VV.F. e di quelli preposti ai servizi primari e all'igiene ambientale;
- nel garantire la resistenza all'urto e alle spinte derivanti da folla compatta per tutti i parapetti e ringhiere, che vanno proporzionate, contro il rischio di cadute, per altezza e resistenza strutturale alle possibili spinte orizzontali ;
- nel mantenere libere e disponibili le aree di opportuna ampiezza, prospicienti gli spazi di fuga e le uscite di sicurezza di locali di spettacoli e impianti per manifestazioni, per assicurare il deflusso in sicurezza delle persone;
- nel verificare periodicamente la stabilità di opere di sostegno, di manufatti pensili, di recinzioni e di qualsiasi altro ingombro sovrastante spazi pubblici, che possono, per effetto di crolli totali o parziali, produrre pericolo per l'incolumità di persone e cose;
- nel garantire il funzionamento, a norma, di scale mobili e di ascensori di uso pubblico;
- nell'assicurare, con opportuni accorgimenti, che le persone non vengano a contatto con apparecchi, impianti e macchinari dal cui contatto possono derivare rischi di elettrificazione, di ustioni e di urti comunque pericolosi.

Art.32- Requisiti di sicurezza per opere e impianti provvisori

32-1) Per opere e impianti provvisori s'intendono: campeggi liberi occasionali, installazione di strutture trasferibili precarie e gonfiabili, depositi di materiali su aree scoperte, sosta continuata di veicoli per il pernottamento su suolo pubblico, occupazione temporanea o permanente di suolo e sottosuolo pubblico, esposizione a cielo aperto di veicoli e merce in genere, mostre e spettacoli su suolo pubblico, accumuli o discariche di rifiuti solidi, relitti, e rottami, sfruttamento di falde acquifere, impianti balneari, lacuali e fluviali, tagli di boschi ed altre opere e impianti similari .

Per tali interventi è prescritto il rilascio di autorizzazione da parte del Comune, previo ottenimento di nulla osta e benestare di altri uffici ove necessario, e presentazione della D.I.A. quando gli interventi comportano opere edilizie; la loro attuazione è subordinata a specifiche condizioni e modalità da osservare e a requisiti di sicurezza da rispettare, sia di natura generale che particolare.

32-2) I requisiti di sicurezza necessari, di natura generale, ricorrenti in tali tipi di opere e impianti provvisori riguardano la sicurezza antincendio (per campeggi, mostre e spettacoli all'aperto, tendoni di circhi equestri, parcheggi e simili), quella connessa con gli impianti elettrici, con fornitura di corrente da rete pubblica o da gruppo elettrogeno (per campeggi, mostre, esposizioni, spettacoli all'aperto, impianti balneari, parcheggi e simili), quella

conseguente alla utilizzazione di bombole di gas liquido per la preparazione di cibi (per campeggi, impianti balneari festival all'aperto con ristoro e simili), quella relativa all'idoneità statica di palchi e manufatti in genere, predisposti in occasione di manifestazioni pubbliche, concerti etc. che vanno attestate con dichiarazione di conformità ai sensi dell'art. 113 del T.U. (D.P.R. n. 380/2001), da parte di tecnico abilitato e di idoneità all'uso.

Per i campeggi attrezzati è necessario, ai fini della sicurezza geologica ed idrogeologica dei luoghi, oltre ai precedenti requisiti, il nulla osta della competente Autorità di Bacino.

32/3) I requisiti di sicurezza particolare da osservare per le opere e gli impianti provvisori sono quelli connessi con le loro specifiche caratteristiche funzionali e di durata d'uso dell'ubicazione e delle dimensioni dei manufatti e della loro interferenza e compatibilità con altre funzioni urbane e territoriali, quali il regolare svolgimento del traffico, il normale scolo delle acque di superficie, la non insorgenza di problemi di natura igienico sanitaria, non nocività dei materiali da depositare in discariche provvisorie autorizzate .

La sussistenza di tali requisiti di sicurezza, per la privata e la pubblica incolumità, va attestata da tecnici abilitati, incaricati dal richiedente, con certificato di agibilità ai sensi dell'art.117 del T.U. citato e verificato se necessario dal Comune o da altri Enti competenti in materia (A.S.L., VV.F.)

PARTE QUARTA

L'agibilità degli edifici - idoneità all'uso degli spazi pubblici e aperti al pubblico

Art. 33 - Requisiti di agibilità degli edifici

33-1) L'utilizzazione degli edifici è subordinata, ai sensi dell'art. 24 del T.U. (D.P.R. n. 380/2001) al rilascio da parte del Comune del certificato di agibilità, che attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti in essi installati, nonché delle condizioni qualitative dell'edificio, da valutarsi secondo quanto prescritto dal presente Regolamento edilizio.

Il certificato di agibilità viene rilasciato dal dirigente o responsabile del competente ufficio comunale.

Tale certificato va richiesto dal proprietario dell'edificio, a pena di sanzione pecuniaria ai sensi del co.3 del citato art. 24, per i seguenti interventi edilizi:

- a) nuove costruzioni;
- b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali, ampliamenti;
- e) interventi sugli edifici esistenti che possono influire sulle condizioni soprarichiamate al punto 31-1).

33-2) Per tali opere edilizie il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la D.I.A., o i suoi successori o aventi causa, devono richiedere, entro 15 giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'immobile, il certificato di agibilità all'ufficio comunale dello sportello unico, corredata dalla seguente documentazione tecnico amministrativa:

- la richiesta di accatastamento dell'edificio, sottoscritta dal soggetto richiedente, che l'ufficio dello sportello unico provvede a trasmettere al competente Ufficio del Territorio del Ministero delle Finanze;
- una propria dichiarazione di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, nonché

- in ordine alla avvenuta prosciugatura dei muri e alla salubrità degli ambienti;
- la dichiarazione dell'impresa installatrice attestante la conformità degli impianti installati negli edifici adibiti a civile abitazione alle prescrizioni di cui agli artt. 113 e 127 del T.U. citato, nonché all'art. 1 della legge n. 10/1991, ovvero certificato di collaudo degli stessi ove previsto, ovvero ancora certificazione di conformità degli impianti prevista dagli artt. 113 e 126-127-128 dello stesso T.U.;
 - la relazione descrittiva del direttore dei lavori contenente: gli estremi del provvedimento autorizzativo dell'opera edilizia e di eventuali varianti, dell'inizio e del compimento dei lavori, comprese eventuali sospensioni e riprese, la dichiarazione di conformità dell'opera al progetto concesso con l'indicazione delle eventuali variazioni introdotte;
 - la certificazione di collaudo statico dell'opera, da parte di tecnico abilitato, ai sensi dell'art. 67 del citato T.U. nel caso di opere in ca., ca.p. e a struttura metallica;
 - il certificato del competente ufficio tecnico della Regione, attestante, ai sensi dell'art. 62 del citato T.U., la conformità alle norme in materia di opere in cemento armato eseguite in conformità del capo IV della Parte II del T.U.;
 - la licenza di fognatura del Comune e di altre licenze per passi carrabili, occupazione di suolo pubblico etc.;
 - il nulla osta di altri enti, ove non presenti negli atti allegati alla concessione;
 - l'attestato, per gli edifici aperti al pubblico, del superamento delle barriere architettoniche ai sensi degli artt. 77 e 82 del T.U. in materia edilizia;
 - una autocertificazione, se trattasi di edilizia residenziale, o certificazione dei VV.F. per la sicurezza antincendio, secondo quanto previsto dall'art. 20, co.1 del T.U.;
 - l'autocertificazione, se trattasi di edilizia residenziale, o certificazione dei requisiti igienico-sanitari dei manufatti edilizi da parte del competente ufficio ASL, secondo quanto previsto dall'art. 20, co.1 del T.U. citato;
 - l'attestazione del direttore dei lavori dei requisiti di qualità tecnica e prestazionale dei componenti edilizi, prescritti dal presente R.E. nonché da altre disposizioni legislative e regolamentari.

Tale documentazione va presentata in tutto o in parte in rapporto alle effettive esigenze e alla natura dell'opera edilizia.

33-3) L'istruttoria della richiesta di agibilità e il rilascio del certificato di agibilità da parte del dirigente o responsabile del competente ufficio del Comune vanno operati nel tempo perentorio di 30 giorni dal ricevimento dell'istanza, previa eventuale ispezione dell'edificio; diversamente l'agibilità s'intende acquisita se il parere sulla conformità alle norme igienico-sanitarie è certificato dall'A.S.L. competente, altrimenti, in caso di autoattestazione, il termine di formazione del silenzio assenso è di 60 giorni (art. 25, co. 4 del T.U.).

I predetti termini possono essere interrotti una sola volta e comunque entro 15 giorni dall'istanza, per richiesta da parte del Comune, di documentazione integrativa che non sia già nella disponibilità dell'amministrazione o che non possa essere acquisita autonomamente. In tale caso tali termini ricominciano a decorrere dalla data di ricevimento della documentazione integrativa.

33-4) In sede istruttoria vanno verificati la conformità urbanistica e edilizia delle opere, la completezza delle certificazioni e attestazioni allegate all'istanza, con particolare riferimento alla idoneità e sicurezza statica e impiantistica dell'opera edilizia, in rapporto alle norme richiamate nel presente R.E., oltre alle condizioni di salubrità dei manufatti e di conformità alle norme igienico-sanitarie degli ambienti da certificarsi, queste ultime, a cura del competente ufficio ASL, ai sensi dell'art. 221 del T.U. n. 1265/1934, modificato dal D.P.R. n.

425/1994, ove non ricorrano gli estremi dell'autoattestazione, richiamata al precedente co. 25-2.

33-5) È comunque salva la potestà del Comune di dichiarare l'inagibilità di un edificio o di parte di esso, ai sensi dell'art. 26 del T.U. citato, ai sensi dell'art. 222 del R.D. n. 1265/1934.

Art. 33 - Requisiti per l'agibilità per edifici ad uso diverso da quello abitativo

33-1) L'agibilità degli edifici destinati ad uso diverso da quello abitativo, consistente nell'autorizzazione del Comune a utilizzare i manufatti per le rispettive e specifiche funzioni cui l'opera è destinata, si consegue con le stesse modalità del precedente art. 37, essendo il relativo certificato di agibilità disciplinato dallo stesso art. 24 del TU.

33-2) La documentazione da accludere alla richiesta dell'autorizzazione all'agibilità è la medesima del precedente art. 25, cui va aggiunta quella relativa all'osservanza di tutte le norme vigenti all'epoca del rilascio, relative alla pluralità di impianti particolari connessi alla destinazione d'uso, prescritte da leggi, regolamenti, norme UNI e CEI e simili.

Oltre che dalle prescrizioni delle autorità preposte alla verifica del dimensionamento, dell'esecuzione e della gestione secondo i requisiti di sicurezza per l'utenza e le maestranze (nulla osta, pareri favorevoli, collaudi e attestazioni di conformità di componenti costruttivi e impiantistici, certificazioni di qualità rilasciati da soggetti abilitati per legge).

Per gli edifici non residenziali non è consentita l'autocertificazione di conformità alle norme antincendio e igienico-sanitarie di cui all'art. 20, co.1 del T.U.

33-3) La verifica della completezza formale della documentazione spetta al competente ufficio comunale abilitato al rilascio della certificazione.

33-4) I tempi istruttori e le modalità di rilascio del certificato di agibilità sono gli stessi prescritti dall'art. 25 del T.U. citato, riportati al precedente art. 25.

Art.34 - Rilascio, diniego, annullamento e revoca del certificato di agibilità

34-1) Il rilascio o il diniego dell'autorizzazione da parte del competente ufficio tecnico comunale deve avvenire entro 30 giorni dalla presentazione dell'istanza, ritenendosi automaticamente accolta se il Comune non dà alcun esito entro gli stessi 30 giorni dall'inoltro dell'istanza, ai sensi del precedente art. 26.

Anche con la formazione del silenzio assenso, il Comune può, tuttavia, procedere ad ispezionare lo stato dei luoghi e, sulla base dei controlli, può confermare ovvero annullare l'autorizzazione automaticamente assentita secondo il principio generale dell'autotutela.

Avverso il diniego il soggetto interessato al provvedimento può ricorrere al giudice amministrativo.

34-2) L'autorizzazione comunale all'agibilità degli immobili resta valida fino a suo formale annullamento o revoca.

Il proprietario dell'immobile o il titolare di diritti reali sullo stesso, resta responsabile della conservazione globale di tutti i requisiti di sicurezza statica e impiantistica, nonché di quelli igienico-sanitari e ambientali, costituenti gli elementi essenziali per il rilascio del certificato di agibilità.

Art. 35 - Idoneità all'uso delle attrezzature e delle infrastrutture

35-1) L'idoneità all'utilizzazione di infrastrutture di uso pubblico, quali strade, piazze, linee ferrate, viadotti, cavalcavia, opere di sostegno, parcheggi pubblici, infrastrutture a verde, sport e tempo libero all'aperto, reti idriche e fognanti, impianti d'illuminazione, servizi a rete e

infrastrutture similari non assimilabili ai manufatti edilizi né identificabili negli interventi di "nuova costruzione" di cui alla lettera e) dell'art. 3 del T.U., consiste nel collaudo delle opere e nella formale dichiarazione di idoneità all'uso da parte dell'amministrazione e dell'ente pubblico proprietario dell'opera, da comunicarsi al Comune se l'opera infrastrutturale non è comunale. Nella dichiarazione d'idoneità all'utilizzazione delle opere per l'uso previsto vanno riportati gli estremi delle approvazioni tecniche amministrative, delle caratteristiche strutturali e costruttive, dei pareri, dei nulla osta, e dell'esito delle verifiche e dei collaudi parziali e finali degli elementi strutturali e impiantistici, del rispetto delle norme, specifiche e generali, per la stabilità, la sicurezza e la prevenzione dai sinistri prescritte dalle leggi e dalle norme specifiche in vigore, della cui osservanza resta responsabile l'ente proprietario delle stesse opere.

Art. 36 - Automatismi nell'adeguamento della disciplina del R.E. per effetto di nuove norme in materie d'igiene, di sicurezza degli edifici e dell'abitato, nonché di adeguamento degli impianti tecnici.

36-1) Le norme relative ai requisiti degli elementi costruttivi e degli impianti ai fini della sicurezza e delle caratteristiche igienico-sanitarie degli edifici e dell'abitato, richiamati nella parti terza e quarta del presente regolamento edilizio, vanno intese per quelle vigenti all'atto del rilascio degli atti autorizzativi delle costruzioni, in via preventiva, e dell'autorizzazione all'agibilità delle opere, in via definitiva.

36-2) Per effetto di variazioni e integrazioni della disciplina normativa relativamente alle materie, disciplinate dal presente R.E., il Comune è tenuto, ai sensi dell'art. 121 del T.U. (D.P.R. n. 380/2001) ad adeguare, in modo automatico, le norme relative regolamentari alle medesime materie.

All'adeguamento ai nuovi riferimenti normativi provvede, con cadenza almeno biennale, direttamente l'ufficio tecnico comunale, sentiti la Commissione edilizia Integrata, gli uffici dell'ASL e quelli dei VV.F., attraverso conferenza di servizio, predisponendo un testo aggiornato, non costituente variante del R.E. in vigore, da approvarsi con deliberazione di Giunta municipale.

Le variazioni del presente R.E., non riguardanti solo riferimenti a norme legislative, costituiscono variante, da approvarsi con le medesime procedure adottate per i nuovi Regolamenti Edilizi, e di loro varianti generali o parziali.

Art. 37 - Requisiti di qualità dell'ambiente urbano e di quello naturalistico

37/1) Finalità e obiettivi

Le attività edilizie disciplinate dal presente regolamento edilizio vanno utilizzate, nell'ambito della strumentazione urbanistica e ambientale del territorio, per conseguire obiettivi di riqualificazione dell'ambiente urbano costruito e di quello di nuova edificazione nella salvaguardia del contesto naturalistico, attraverso coerenti azioni di tutela dei valori storico-artistici dell'edificato consolidato, di ricerca della qualità dell'edilizia, della salvaguardia delle risorse ambientali, del perseguimento di modelli di sviluppo compatibili con le componenti dell'ecosistema.

37/A) Requisiti di qualità urbanistico-edilizia dell'ambiente urbano

37/A-1) Gli interventi attuativi connessi a nuove urbanizzazioni, con e senza nuova edificazione, ad opere di riqualificazione e recupero urbano, di ristrutturazione urbanistica, vanno progettati e realizzati secondo criteri improntati a una visione di sistema delle loro funzioni di destinazioni, e di integrazione con le preesistenze di contesto, in modo che l'intera area, formata sia da quella interessata direttamente dall'intervento che da quella d'influenza del contesto urbano o territoriale, consegua una nuova o rinnovata qualità, dal punto di vista formale, funzionale, infrastrutturale, ambientale e di relazioni, delle aree interessate dagli interventi, da considerarsi nella redazione del relativo progetto edilizio o infrastrutturale.

Tali interventi, pertanto, vanno impostati nel rispetto delle previsioni degli strumenti urbanistici, non secondo logiche interne connesse alla sole esigenze funzionali degli interventi, ma àt'condo le ricadute che essi possono produrre, in rapporto alla natura e alla dimensione degli stessi, sul contesto urbano interessato.

37/A-2 Per contesto urbano degli interventi da considerare s'intende l'insieme dei volumi e degli spazi privati e pubblici che, per stratificazione temporale, caratteristiche formali e tipologiche, destinazioni d'uso ed attività prevalenti, per integrazione delle funzioni urbane e dei rapporti di relazioni materiali e immateriali, presentano caratteri di organicità e di omogeneità, nel caso in cui tali contesti omogenei, non risultano già preventivamente definiti, attraverso comparti o distretti urbani unitari o aree individuate per progetti urbani d'intervento unitari, dagli strumenti urbanistici comunali.

37/A-3 Per qualità urbanistico-edilizia degli interventi va inteso l'equilibrato rapporto tra volumi edificati e spazi liberi, la ricchezza morfologica e il criterio distributivo delle costruzioni, il livello d'integrazione tra residenze, attrezzature e servizi, le urbanizzazioni graduate in modo che risultino ben dotate e funzionalmente ripartite le funzioni della mobilità veicolare e pedonale oltre a quella dei parcheggi, l'organizzazione a sistema delle attrezzature del verde e del tempo libero, la presenza di luoghi centrali per armonici rapporti di relazioni sociali, l'integrazione delle funzioni urbane con le aree di contesto, la valorizzazione delle emergenze architettoniche storiche artistiche e delle singolarità ambientali, dove ciascuna di queste funzioni urbane può essere anche prevalente rispetto alle altre in rapporto alle caratteristiche intrinseche delle aree interessate dagli interventi programmati in modo unitario.

Nella qualità urbanistico-edilizia dell'ambiente urbano sono compresi anche i requisiti di sicurezza per le zone interessate da stabilimenti a rischio d'incidenti rilevanti, ai sensi del D.M.LLPP. 9-5-2001 e relativo allegato.

37/A-4 - Sono fondamentali, nella progettazione degli interventi ai fini della loro qualità urbanistico-edilizia, l'organizzazione spaziale e distributiva dei volumi edilizi e la configurazione degli stessi in relazione alle aree sistemate o destinate a urbanizzazioni pubbliche e di uso pubblico, con particolare riferimento:

- alla cura da osservare nella sistemazione superficiale delle aree di distacco, derivanti da prescrizioni urbanistiche, dei manufatti dalle sedi stradali e dagli spazi pubblici, destinabili a parcheggi privati, a verde o spazi pedonali, in rapporto alle esigenze funzionali e alle qualità formali del contesto urbano;
- agli effetti prospettici e cromatici che gli interventi edilizi producono sui fronti edificati prospicienti spazi pubblici e di interesse pubblico;

- alla razionalità degli accessi rispetto al ruolo delle strade e degli spazi pubblici prospicienti, senza compromettere il sistema di viabilità veicolare e pedonale;
- alla cura degli aspetti formali e delle modalità costruttive delle opere di recinzione, delle facciate, dei cortili, delle coperture e degli elementi di finitura delle costruzioni;
- all'arredo delle strade, con riferimento alle tipologie e ai materiali della pavimentazione e alle caratteristiche degli impianti a rete da ubicare comunque in sottosuolo, alla sistemazione della segnaletica e degli spazi di affissione, alla toponomastica, alla ubicazione delle edicole e delle mostre, ai percorsi per il superamento delle barriere architettoniche, alle attrezzature e sistemazione degli spazi di parcheggio nei luoghi a forte polarizzazione derivante dalla presenza di servizi e attrezzature di rilievo primario, ai luoghi con caratteri di intermodalità dei sistemi di trasporto e, più in generale, ai sistemi costruttivi di opere e di impianti di rilievo urbano e di interesse comune per la fruizione ottimale degli stessi da parte della comunità dei cittadini.

37/A-5) In ordine alle caratteristiche tecniche, tipologiche e prestazionali da utilizzare per le diverse zone urbane, relativamente a: tipologie delle sedi stradali in rapporto alla loro graduazione funzionale di traffico veicolare (urbano, interquartiere, di quartiere e locale), pedonale, promiscuo, ciclabile; dimensione dei marciapiedi in rapporto alle larghezze stradali, sistemi e materiali di pavimentazione per strade, isole spartitraffico, piazze porticati di uso pubblico, gradinate, rampe e marciapiedi; tipologie e materiali per chiusini, caditoie,

segnaletica recinzioni, cancellate; caratteristiche e materiali di manufatti per l'arredo urbano, quali panchine, tettoie gazebi, mostre, edicole, pali e mensole per l'illuminazione etc.; le caratteristiche tipologiche degli infissi delle ringhiere, dei manti di copertura, delle vetrine e delle insegne dei negozi, delle canne fumarie e dei comignoli; le indicazioni dei cromatismi delle facciate delle cortine di edifici dei luoghi centrali e dei percorsi urbani più significativi; nonché le caratteristiche tipologiche e prestazionali di altri elementi che incidono sulla morfologia urbana, sono stati predisposte per alcune di esse, apposite schede analitiche con grafici dimostrativi, da aggiornarsi almeno con cadenza biennale, aventi valenza regolamentare pari al presente R.E., di cui costituiscono allegati attuativi.

37/B-1) Le aree naturali, intese come quelle inedificate e non modificate da significative alterazioni antropiche del suolo, vanno tutelate con idonei interventi conservativi o di riqualificazione geomorfologica, di soppressione di azioni e fattori inquinanti senza alterazione delle tipicità floro-faunistiche delle caratteristiche geopedologiche, delle emergenze ambientali e della qualità paesistica.

Gli interventi consentiti su tali aree, come individuate dagli strumenti urbanistici, secondo le prescrizioni degli stessi e delle leggi in materia di tutela ambientale, vanno sottoposte a preventiva verifica positiva degli effetti ambientali.

37/B-2) Interventi esterni al centro edificato

Gli interventi disciplinati dal presente articolo riguardano:

- l'equilibrio geologico e idrogeologico del territorio, che va assicurato, previa conoscenza dello stato del sottosuolo a mezzo di saggi geognostici, con azioni sistematiche di consolidamento secondo modalità approvate dalle competenti autorità di bacino, intese a conservare o ripristinare la stabilità della masse rocciose senza alterazione delle falde, delle sorgenti naturali e dell'humus superficiale vitale per la flora tipica dei luoghi;
- le condizioni di stabilità del suolo vanno garantite per le masse terrose superficiali destinate a coltivazione o interessate da manufatti artificiali, attraverso interventi che

non alterino il paesaggio agrario e la pedologia dei siti, con accumuli di materiali impropri o discariche, e prevengano frane, scoscendimenti, formazioni di piani di scivolamento di masse geologiche, depressioni e fenomeni d'instabilità, secondo le norme della legge n. 183/89 e successive integrazioni, nonché le prescrizioni delle norme regionali in materia e le disposizioni dell'autorità di bacino, ove esistenti;

- l'irregimentazione delle acque superficiali va assicurata in modo da conservare la capacità drenante naturale dei terreni e della loro sistemazione a terrazzamenti nei tratti scoscesi collinari e montani, da garantire, con adeguata manutenzione, il libero deflusso negli alvei naturali dei corsi d'acqua perenni o torrentizi per tutto il loro percorso dalle sorgenti alle foci o ai coni di deiezione, e tutelare in modo permanente la sicurezza e l'incolumità di beni, persone e cose. L'utilizzo delle risorse idriche, superficiali e profonde deve avvenire nel rispetto del T.U. sulle acque di cui ai D.lgs n. 152/1999 e D.lgs n. 285/2000, oltre che delle norme regionali in materia;
- il sistema agro-silvo-pastorale del territorio costituisce, nel suo insieme, bene di valenza ambientale da salvaguardare sia dal punto dei valori naturalistici che sotto l'aspetto della valorizzazione dei presidi socio-economici presenti sul territorio, a mezzo degli interventi consentiti dalle legge regionali in materia di bonifica e sviluppo delle zone montane di concerto con la Comunità montana;
- le emergenze ambientali naturalistiche, ove ricadenti, in aree-parco nazionali e regionali, in riserve naturali protette o in piani paesistici territoriali ai sensi del D.lgs. n. 490/1999, se all'uqpo individuate dal PRG, vanno tutelate con azioni e interventi di mera conservazione dello stato naturale;
- il sistema infrastrutturale di nuova formazione o di profonda ristrutturazione di quella esistente, di qualunque natura e tipologia, va previsto e realizzato senza provocare grave alterazione del valore paesistico dei siti interessati dalle opere, con salvezza dei casi previsti dalla legge della verifica obbligatoria dell'impatto (V.I.A.) nelle forme prescritte, oltre che nel rispetto della zonazione acustica del territorio comunale.
- Per tali opere, la loro approvazione, qualunque sia il loro procedimento autorizzativo, va preceduto dal parere della Commissione Edilizia integrata di cui al precedente art. 13.

37/B-3) Interventi riguardanti il centro urbano

Gli interventi disciplinati dal presente articolo riguardano:

- i parchi e i giardini storici, pubblici, di uso pubblico e anche formati da autentiche architetture verdi, dove le essenze arboree e vegetali sono inframmezzate da viali con fontane ed elementi scultorei di pregio figurativo, con recinzioni metalliche o murarie di particolari fatture significative del passato, ricadenti o meno nel centro abitato, vanno tutelati come memoria della cultura ambientale di epoche passate, e pertanto conservati nella loro integrità formale con interventi di manutenzione tale da mantenere inalterato il grado di godimento derivante al visitatore per le immagini spettacolari apprezzabili sia all'interno che dall'esterno di tali complessi di verde costruito e naturalistico. L'inserimento di piccoli manufatti costruiti per servizi del parco, di natura provvisoria o permanente vanno previsti e realizzati con inserimento armonioso con l'ambiente, previa autorizzazione dei progetti, sentita la Commissione edilizia integrata e previo parere favorevole della competente soprintendenza, se trattasi di beni sottoposti a vincolo ambientale o storico-artistico;
- i parchi e i giardini di nuovo impianto, da realizzarsi sia nelle aree urbane di nuova urbanizzazione che nelle zone di riqualificazione urbana, vanno strutturati secondo un disegno unitario degli spazi destinati a verde prato ed arborato, con viali pavimentati e

cordonature delle airole in pietra locale o solo terra battuta, dove gli elementi costruiti per i servizi essenziali del parco, da contenere nel solo piano terra, debbono avere particolari caratteristiche stilistiche, il tutto organizzato in modo che i parchi risultino di comodo accesso e funzionali con la gradevolezza dell'ambiente da parte dell'utenza di ogni età;

- l'arredo a verde degli spazi pubblici riguarda tutte le strade urbane con marciapiedi di larghezza non inferiore a m 1,5 con airole spartitraffico centrali o di delimitazione di controstrade, le piazze, gli slarghi, gli spazi pubblici con e senza airole a prato e cespugliate, le zone perimetrali dei parcheggi pubblici in superficie, le aree a verde attrezzato, gli spazi antistanti monumenti e palazzi per uffici e servizi pubblici, che vanno arredati con alberature di essenze preferibilmente sempre verdi di medio e alto fusto opportunamente distanziate e allineate in relazione alla larghezza degli spazi disponibili e alla dimensione potenziale delle fronde degli alberi, posti a dimora lasciando al contorno del fusto aree non impermeabilizzate di lato o diametro non inferiore ad 1 m. Le airole, disposte con disegni gradevoli e funzionali con il transito pedonale vanno sistemate a prato con cespugli e giochi floreali, contornati da cordonature in pietra o protette da recinzioni basse in ferro lavorato. Va curato il sistema di scorrimento e di raccolta delle acque meteoriche in modo da evitare accumuli o dilavamenti dei terreni vegetali al contorno degli alberi. L'arredo del verde urbano nei luoghi di minore ampiezza può avvenire con piante invasate, con vasi di fiori o con pergolati di rampicanti nei percorsi pedonali o con altri sistemi di verde ornamentale;
- le pavimentazioni e le cordonature delle strade e degli spazi pubblici e di uso pubblico, nei luoghi centrali e di particolare pregio urbano, nelle zone destinate a percorsi pedonali piani o gradonati, devono avvenire con materiale lapideo locale, se idoneo all'usura, di opportuna dimensione e configurazione in opera, avente cura del colore e del disegno, ammettendosi per tutte le altre strade e spazi pavimentazioni con manti bituminosi, lapidei e cementizi. In ogni caso, la sistemazione superficiale delle strade deve consentire, con opportune sagome trasversali e pendenze longitudinali, il regolare deflusso e raccolta delle acque meteoriche in caditoie semplici o multiple, con griglie di materiale ferroso, in rapporto alle portate da smaltire, consentendosi anche il sistema delle bocche di lupo, ove esistenti da tempo. Per quanto non definito nel presente articolo sulle prestazioni dei materiali da impiegarsi si rinvia alle schede richiamate al precedente art. 37\A-5

Art. 38 - Requisiti di qualità architettonica

38/1) Ai sensi dell'art. 3 del TU. (D.P.R. n. 380/2001) disciplinante i regolamenti edilizi comunali, si prevede che tali regolamenti devono regolare, fra l'altro/le modalità costruttive degli edifici con particolare riferimento al rispetto delle normative tecnico-estetiche ossia dei requisiti di qualità architettonica.

Per qualità architettonica di opere di nuova edilizia o di ricostruzioni e di manufatti costruiti in generale, s'intendono le caratteristiche formali e distributive, la particolare articolazione tra spazi pieni e vuoti, gli effetti prospettici e visivi dei paramenti esterni, la sapiente composizione dei sistemi e dei particolari costruttivi prescelti, il corretto inserimento nell'ambiente urbano e naturalistico di contesto.

Per gli interventi di riqualificazione e di ristrutturazione di edilizia esistente, la qualità architettonica consiste nel recupero formale, strutturale, costruttivo e distributivo delle caratteristiche originarie dei manufatti che, ancorché rifunzionalizzati, debbono conservare,

al meglio, i caratteri e l'impianto edilizio tipici dell'epoca di costruzione, mentre per gli interventi su beni sottoposti a vincolo, ai sensi del TU. n. 490/1999, la loro qualità s'identifica. Nel riutilizzo delle più idonee tecniche del recupero o restauro.

38/2) Ai fini della verifica della qualità architettonica dei manufatti oggetti d'interventi edilizi, gli elementi più significativi da considerare nei progetti allegati alle istanze dei permessi di costruire, sono: le viste prospettiche dei manufatti nel contesto dell'ambiente urbano o naturalistico di riferimento, le facciate, le coperture, la sistemazione degli spazi interni, gli effetti cromatici dei paramenti a vista, le opere e i materiali di finitura, il posizionamento degli impianti esterni e dei volumi tecnici e quant'altro necessario per la più compiuta rappresentazione delle caratteristiche architettoniche delle opere.

38/3) Le viste prospettiche dei manufatti, elaborate con qualsiasi tecnica grafica tradizionale o computerizzata, anche attraverso tecniche di animazione delle funzioni d'uso, debbono essere sufficientemente rappresentative dell'inquadramento spaziale delle opere nel contesto urbano adiacente, per la verifica di compatibilità con i tessuti edilizi e con l'ambiente esistenti al contorno dei realizzandi manufatti.

In tale contesto va posto il problema degli allineamenti dei fronti edificati prospicienti strade, piazze o spazi pubblici, che, nel rispetto delle prescrizioni degli strumenti urbanistici in materia di distacchi dalle predette aree pubbliche, vanno di norma conservati nelle zone omogenee storiche, nelle zone urbane dove l'edificato si presenta del tipo continuo a schiera, mentre nelle altre zone urbane il posizionamento dei manufatti edilizi rispetto ai confini degli spazi pubblici, derivanti o meno dalle N.T.A. di P.R.G., può avvenire anche in arretramento o con soluzioni scaturenti da esigenze funzionali e architettoniche, a condizione che nel caso di allineamenti su fronti pubblici consolidati, questi vanno realizzati a mezzo di recinzioni di analoghe caratteristiche formali e costruttive di altre esistenti al contorno.

38/4) Le facciate degli edifici, per il loro impatto visivo diretto sugli spazi circostanti con riflessi sulla più complessiva qualità dell'ambiente urbano, vanno curate in modo particolare ai fini degli aspetti architettonici, che, attraverso la sensibilità e l'autonomia culturale e professionale del progettista, andranno definiti in modo da elaborare liberamente soluzioni progettuali, interpretando al meglio e in modo sostanziale le qualità morfologiche dei luoghi dell'intervento, rifuggendo dal metodo banalizzante di riprodurre con criteri ripetitivi le caratteristiche delle stesse. Ciò vale per la configurazione dei paramenti esterni, per la dislocazione di finestre, balconi, rientranze e aggetti, per il numero di piani, per eventuali elementi decorativi e particolari costruttivi, per gli elementi e i materiali di finitura a vista e per i colori che si vanno a prevedere.

Gli sbalzi dei balconi a servizio dei piani superiori al primo, non possono superare il valore di $\frac{2}{3}$ la larghezza dei sottostanti marciapiedi e vanno comunque contenuti in m 1,80 se sovrastanti piazze o spazi pubblici aperti, mentre per i balconi in corrispondenza dei piani terra gli sbalzi vanno contenuti nella metà della larghezza dei sottostanti marciapiedi, per strade di larghezza complessiva superiore a m 12. Per strade di larghezza inferiore a m 12 gli sbalzi vanno contenuti in 1 m e 50 cm in relazione al livello dei piani. Per strade di larghezza inferiore a m 6 non sono consentiti sbalzi sulle aree pubbliche.

Ove i piani terra siano sistemati in tutto o in parte, a porticati aperti, questi debbono avere un'altezza utile all'intradosso, non inferiore a m 3,50.

Non sono consentite, per decoro dell'ambiente urbano, canne fumarie e di ventilazione, sistemazioni di tubazioni fecali, idriche e di alimentazioni del gas metano, all'esterno delle facciate prospicienti strade e spazi pubblici.

Quando tali impianti non possono essere sistemati in cavedii ventilati, questi vanno sistemati o su pareti di cortili interni, o, in mancanza, su pareti non visibili da spazi pubblici. Le antenne di qualsiasi tipo, non producenti inquinamento elettromagnetico vanno sistemate esclusivamente in copertura degli edifici.

38/5) I volumi tecnici, intesi secondo la definizione di cui al precedente art. 2, vanno sistemati o all'interno della massa volumetrica del fabbricato o concentrati nel sottotetto, ovvero, in mancanza, sul piano di copertura dell'edificio, con accorpamento in volumi congruamente arretrati rispetto alle facciate prospicienti spazi pubblici.

Non sono consentite trasformazioni di balconi e di terrazzi aperti in verande chiuse realizzate con qualsiasi materiale, anche trasparente.

38/6) Per i paramenti di facciata, a seconda che trattasi di fabbricati di pregio architettonico o ricadenti in zone di conservazione dei tessuti urbanistico-edilizi e ambientali, di edilizia recente o di nuova edilizia, gli interventi inerenti le tipologie e i materiali di rivestimento consentiti sono rispettivamente:

- per i fabbricati di pregio architettonico e ambientale: la manutenzione e il ripristino delle facciate, degli elementi di decoro, delle cornici, dei marcapiani, dei fregi dei portali e di tutti gli elementi decorativi caratteristici degli edifici, va operata con tecniche di natura conservativa delle caratteristiche architettoniche esistenti, con l'uso di malta idraulica e modesta aggiunta di cemento, stucchi con polvere di marmo, restauro degli elementi lapidei, degli infissi e delle parti in ferro lavorato per ringhiere, cancelli, balaustre etc., per i quali il ripristino parziale o totale delle parti ammalorate o pericolanti, deve operarsi con modalità d'intervento idonee a ripristinare le caratteristiche morfologiche e cromatiche originarie;
- per il rifacimento di intonaci e degli elementi di facciate, nonché per le trasformazioni parziali o totali delle facciate di edilizia recente: le tecniche costruttive e le caratteristiche dei materiali da utilizzare devono essere tali da risultare migliorative e non stravolgenti la qualità edilizia e architettonica dell'edificato e dell'ambiente urbano di contesto;
- per i nuovi fabbricati non sussiste alcun limite all'utilizzo di tecniche e di utilizzo di materiali costituenti le facciate, purché durevoli e resistenti agli agenti atmosferici, e tali da conseguire l'effetto di evidenziare le qualità spaziali e l'articolazione planovolumetrica dell'opera edilizia nel contesto urbano di nuova formazione.
- 38/7) Per gli spazi interni destinati a cortili, a porticati, a parcheggi, a giardini, a verde, vanno curati: il sistema di pavimentazione, di raccolta e di convogliamento delle acque, della rampe di accesso ai garage, di recinzioni, dei percorsi carrabili e pedonali, degli elementi di arredo e del verde ornamentale.
- In particolare, per i complessi edilizi di valore architettonico e ambientale le pavimentazioni, le recinzioni, gli elementi d'arredo e il sistema del verde vanno tutelati con interventi conservativi e di recupero funzionale, mentre per gli interventi su manufatti di edilizia recente o di nuova edilizia, le tecniche costruttive e i materiali devono avere caratteristiche di razionalità dei percorsi interni con rivestimenti resistenti e antisdrucchiolevoli, dei sistemi di raccolta delle acque pluviali e promiscue, di comodi accessi separati, senza barriere architettoniche, agli edifici e alle eventuali aree attrezzate e ai parcheggi, con salvezza degli altri requisiti d'igiene e di sicurezza, oltre a quelli di qualità edilizia.

38/8) Per gli edifici pubblici e le attrezzature pubbliche, e private di uso pubbliche, si applicano le disposizioni del presente articolo.

A tale criterio di qualità edilizia vanno improntate tutte le costruzioni, sia quelle destinate ad

abitazioni che quelle per usi direzionali, produttivi e per i servizi comuni in generale.

PARTE QUINTA

Requisiti di qualità edilizia ed Urbanistico Ambientale delle opere e degli interventi da eseguire sul territorio.

Art 39. - Disposizioni i Numeri Civici –

- 39.1 Il Comune assegnerà a ogni accesso che dall'area di circolazione immette all'interno dei fabbricati di qualsiasi genere il numero civico e ne farà apporre l'indicatore, utilizzando materiali, forme, sagome e colore derivanti dalla tradizione locale.
- 39.2 Il numero civico verrà collocato di fianco alla porta di ingresso, a un'altezza variabile da 2 a 3 metri, in posizione ben visibile.
- 39.3 In caso di demolizione di fabbricati, o in caso di soppressione di porte esterne di accesso, il proprietario dovrà comunicare al Comune a demolizione o soppressione avvenuta, il numero o i numeri civici che verranno così a essere aboliti, e consegnati all'Amministrazione.
- 39.4 Nel caso di costruzioni di nuovi fabbricati o di aperture di nuovi ingressi in fabbricati esistenti, a lavori ultimati, il proprietario deve presentare al Comune apposita domanda per ottenere l'indicazione del numero civico ed eventualmente i criteri per quella interna da effettuarsi a cura del proprietario stesso. Il nuovo numero civico ed eventuale numero interno dovrà essere riportato nel certificato di agibilità depositato presso il Comune e comunque nella comunicazione di fine lavori
- 39.5 Sia nel caso di nuove costruzioni che di completa o parziale ristrutturazione di unità immobiliari, il proprietario è tenuto a richiedere l'attribuzione dei numeri interni, i quali saranno apposti a cura e spese del proprietario stesso.

Art. 40 - Segnaletica stradale affissione

L'apposizione della segnaletica e dei manifesti murali deve avere come quadro di riferimento il massimo rispetto dell'immagine della città. Pertanto è vietato l'alloggiamento direttamente in facciata.

I vari segnali stradali e le bacheche per la pubblica affissione devono essere realizzati nelle loro parti strutturali con materiali non deperibili e resistenti agli agenti atmosferici, sostenuti da pali in acciaio colorato (vedi "Allegato A" tavola n°4) infissi nel terreno.

L'Amministrazione Comunale dovrà predisporre, un progetto organico per la scelta dei luoghi, in cui predisporre tutta la segnaletica. E' pertanto vietata qualsiasi apposizione non gestita direttamente dall'Amministrazione Comunale.

I criteri guida consigliati dalla presente normativa sono in primo luogo un conveniente raggruppamento e omogeneità e nel particolare:

- A.1 gli indicatori di monumenti e di servizi di pubblica utilità siano realizzati in un unico cartello, raggruppante le varie indicazioni e rispettando le dimensioni e tipologia riportate nell'allegata tavola grafica.
- A.2 realizzati con struttura portante in acciaio zincato a caldo e pannello in ferro.
- B.1 gli indicatori di alberghi, ristoranti, attività commerciali devono essere realizzati rispettando le dimensioni e tipologia riportate nell'allegata tavola grafica.
- B.2 raggruppati sulla stessa struttura portante in un numero non superiore a sei per ogni senso di marcia.
- B.3 Realizzati con struttura portante in ferro e pannello in lamiera.
- C E' consentito il sistema d'illuminazione con luce indiretta.
- D La segnaletica stradale sia ridotta al minimo indispensabile evitando doppioni e sovrapposizioni.

Art. 41 - Aggetti dei fabbricati .

Sui prospetti prospicienti strade o piazze pubbliche o di pubblico transito, gli aggetti debbono essere contenuti nei seguenti limiti:

- 41.1 fino all'altezza di metri 2,20 dal piano stradale o del marciapiede nel caso sia presente o previsto, gli aggetti non possono essere superiori a cm.10;
- 41.2 per le altezze superiori a metri 2,20, l'oggetto massimo verrà determinato in relazione alla tipologia degli spazi pubblici o di uso pubblico, alla dimensione e alle funzioni dell'oggetto.
- 41.3 gli infissi delle porte che hanno accesso da strade o piazze pubbliche o di pubblico transito, non devono aprirsi verso l'esterno, fatta eccezione per le porte e i portoni originari, per i quali valgono le norme di cui al successivo art.9; come pure non devono ruotare all'esterno le chiusure di ogni genere per le finestre che siano alte dal suolo meno di metri 2,50;

Art. 42 - Tende Solari -

- 42.1 L'applicazione di tende a ingressi o vetrine di negozi è consentito quando esse non siano di ostacolo al transito e non deturpino l'estetica del fabbricato; le stesse dovranno presentare, nella posizione di massima estensione, un'altezza superiore a metri 2,20.
- 42.2 L'oggetto delle tende non può superare la profondità del marciapiede, e comunque non superiore di cm. 120 dal filo di facciata, non sono ammesse tende nei tratti di strada privi di marciapiede, fatto salvo per le isole pedonali.
- 42.3 Sulle tende è consentita, solamente sulla facciata anteriore, l'indicazione del nome e/o dell'attività svolta dall'esercizio titolare della licenza di commercio.

L'indicazione consentita può diversificarsi dalle altre dello stesso edificio per grafia e colore, purché sia assicurata reciproca compatibilità.

- 42.4 Nello stesso edificio, anche se sono presenti più negozi, le tende dovranno essere uniformate per profilo, altezza da terra, sporgenza e materiale.
- 42.5 Per l'installazione di tende frangisole ai piani superiori, in appartamenti privati, vale la norma che essa è consentita ogni qualvolta si intendano coprire esclusivamente superfici a balcone o a terrazzo. In questi casi la tenda dovrà avere l'estensione massima sia in larghezza, sia in profondità del balcone, e quando è riferita all'intero edificio dovrà essere collocata con le medesime forme e colorazioni; non sono assolutamente ammesse scritte o grafici di qualsiasi genere.
- 42.6 L'apposizione della tenda non potrà occultare eventuali elementi architettonici o particolari decorativi di facciata; in tali casi la tenda dovrà essere collocata entro il vano porta.
- 42.7 Le tende devono essere di aspetto compatibile con l'assetto cromatico dell'intero edificio (è preferibile l'uso di tinte unite a colori tenui) e dovranno essere del tipo a cappotta per le unità a terra, mentre per i piani superiori, queste dovranno essere a rullo, e privi di chiusure laterali. La tipologia e i limiti dimensionali sono disciplinati dalla tavola grafica allegata al seguente regolamento. (Allegato A, Tav. n° 1).
- 42.8 Materiali e colori consentiti:
- a) Strutture e profili in metallo verniciato.
 - b) Copertura con tela a colori tenui e tinta unita.
 - c) Omogenee per ogni fronte dell'edificio sia nelle forme sia nel colore che nel materiale.
- 42.9 Agli esercizi pubblici e turistici, la cui attività consiste nella somministrazione di alimenti e bevande, quali bar, ristoranti, alberghi e simili, può essere concessa l'apposizione di "Pertinenze Esterne" su suolo pubblico e privato (previa specifica concessione di occupazione del medesimo per i primi), per consentire la fruizione di uno spazio esterno, tale da non costituire in ogni caso volume edilizio. Tale impianto non deve costituire intralcio al pubblico transito sia veicolare che pedonale.
- Tali pertinenze esterne devono:
- a) essere costituite da strutture aperte interamente smontabili in modo da consentirne lo smantellamento stagionale, senza comportare alcun intervento di ripristino del suolo pubblico.
 - b) avere caratteristiche idonee per un corretto inserimento nel contesto ambientale.
- Inoltre:
- c) Nelle viabilità con pendenza non superiore al 5% possono avere un piano di calpestio autonomo rispetto al suolo pubblico che non superi l'altezza media di 10 cm. dal piano stradale o comunque alla stessa quota del marciapiede.
Tali pedane devono essere conformi a quanto previsto dalla normativa vigente per l'abbattimento delle barriere architettoniche.
 - d) Nelle viabilità con pendenza superiore al 5% possono avere un piano di calpestio autonomo rispetto al suolo pubblico che non superi l'altezza media di 25 cm. dal piano stradale o comunque alla stessa quota del marciapiede.
Tali pedane devono essere conformi a quanto previsto dalla normativa vigente per l'abbattimento delle barriere architettoniche .

e) Avere copertura esclusivamente con ombrelloni avente struttura portante in legno e copertura realizzata con materiale permeabile o impermeabile. E' consentita l'apposizione di pannelli laterali degli spazi coperti semprechè rispettino le seguenti condizioni:

- 1) Essere amovibili
- 2) Avere altezza massima di 1.80 m
- 3) Non collegati in nessun modo con l'eventuale elemento di copertura

42.10 L'autorizzazione di apporre tende di qualsiasi specie, per le pertinenze esterne, può essere revocata quando queste non siano mantenute in stato decoroso, o quando impediscano il libero transito.

L'autorizzazione di cui ai commi precedenti nel caso trattasi di edifici vincolati ai sensi del D.lgs 490/99 deve essere rilasciata previa intesa con le autorità competenti, ai sensi della legislazione vigente.

Art. 43 - Insegne – Mostre - Vetrine – Bacheche -

L'apposizione di insegne, vetrine di negozio e cartelli indicanti ditte ed esercizio di arti e di qualunque altro oggetto che a qualsiasi scopo voglia esporsi o affiggersi all'esterno dei fabbricati, è subordinata a presentazione di D.I.A., previa acquisizione dei pareri degli enti posti a tutela dei vincoli presenti nella zona di intervento; oltre alla documentazione di rito, deve essere allegato un elaborato progettuale che specifica dettagliatamente le misure e le dimensioni dell'opera richiesta, oltre alla precisa localizzazione sul manufatto o nel contesto di ubicazione.

Tali interventi non debbono alterare in alcun modo o coprire gli elementi architettonici dell'edificio, il materiale consentito è il ferro, il legno con i suoi derivati; è vietato l'utilizzo di materiali riflettenti, laminati metallici e l'alluminio anodizzato.

Si dovrà pertanto tendere ad un'armonizzazione degli interventi in funzione degli ambiti urbani, così come per fronti di singoli edifici.

In nessun caso le insegne dovranno interferire con altri segnali di pubblica utilità.

Insegne

- a) Le insegne assumeranno andamento interno rispetto al filo della facciata, con la sola collocazione all'interno dei vani delle porte, portoni, o vetrine degli esercizi; solo in casi eccezionali e previo parere della C.E.I. è previsto la collocazione nella zona superiore ai vani delle aperture; in questo caso l'insegna non potrà aggettare oltre i 10 cm dal filo della facciata.
- b) La lunghezza massima ammissibile non potrà superare la lunghezza dell'apertura delle porte.
- c) I materiali consentiti sono:
 - 1) ferro
 - 2) rame
 - 3) vetro
 - 4) legno
 - 5) pietra naturale
 - 6) ceramica

7) legno e suoi derivati

- d) Per tali realizzazioni non è consentito l'utilizzo di Alluminio Anodizzato.
- e) Le insegne luminose devono presentare una superficie illuminante con luce costante ed indiretta. E' categoricamente escluso il ricorso a luci neon ed intermittenti o a variazioni di colore e luci che possano creare confusione con la segnaletica stradale.
- f) Sono escluse insegne a bandiera, insegne fisse applicate sugli sguanci laterali. Eventuali deroghe dovranno essere puntualmente motivate e potranno essere concesse solo previo parere favorevole della Commissione Edilizia Integrata.
- g) Nessun insegna può essere localizzata a piani diversi dal piano terra, fatta eccezione delle insegne a caratteri indipendenti, in edifici interamente interessati dall'attività pubblicizzata dall'insegna.
- h) Insegne a caratteri indipendenti sono consigliate nei casi di portali e vetrine di particolare pregio storico, architettonico, artistico e paesaggistico.
- i) Nessun tipo d'insegna può essere collocata a copertura di paramenti murari di particolare pregio storico, artistico, architettonico. Su immobili vincolati ai sensi del D.lgs. 490/99 può essere consentita l'installazione di mezzi pubblicitari purchè sia stata rilasciata apposita autorizzazione da parte della Soprintendenza B.A.A.A.S.
- j) L'aspetto esteriore delle insegne (sia per quanto attiene i colori che la grafica delle medesime) dovrà in ogni caso risultare quanto più possibile congruente con il carattere della facciata sulla quale devono installarsi, perseguendo il miglior equilibrio cromatico ed architettonico con la medesima.
- k) La percentuale di copertura delle insegne da installare sui fabbricati posti all'interno del territorio comunale è disciplinata nelle tavole grafiche allegate al seguente regolamento. (Allegato A, Tav n°3).

Vetrine e Vetrinette

Gli elementi componenti le vetrine e le vetrinette, strutture costituenti e parti di esse sono vincolati al rispetto delle facciate degli edifici e non debbono interferire con esse.

Non sono consentite soluzioni che prevedano vetrine aggettanti dal vano porta.

E' consentito la realizzazione di vetrinette incassate nelle pareti perimetrali del fabbricato purchè l'apertura delle stesse avvenga solo dalla parte esterna del fabbricato stesso.

Sia per le Vetrine che per le vetrinette, non è ammesso l' utilizzo di materiali quali alluminio anodizzato e preverniciato, materiali plastici e in genere tutti quei materiali che non trovano riscontro nella tradizione costruttiva del posto.

Bacheche

Le Bacheche in facciata non possono sporgere oltre 15 cm, devono essere realizzati con materiali non deperibili e resistenti agli agenti atmosferici.

Sono ammessi i seguenti materiali:

- a) Ferro
- b) Rame
- c) Vetro
- d) Pietre naturali
- e) Ceramica
- f) Legno e suoi derivati.

Per tali realizzazioni non è consentito l'utilizzo di Alluminio Anodizzato e materiale plastico.

Art. 44 - Antenne e Paraboliche

1. Le antenne e parabole riceventi della radio e della televisione in linea generale debbono essere collocate sulla copertura degli edifici. Sono pertanto da escludersi installazioni in facciata nonché su balconi o terrazze che non siano di copertura. Possono invece essere ammesse collocazioni alternative (in giardini o cortili, su corpi edilizi ribassati, in nicchie) quando la conformazione dell'edificio renda tale collocazione di impatto minore rispetto a quella sulla copertura e faccia risultare l'antenna o parabola del tutto invisibile dalla pubblica via.
2. Sulla copertura di ogni edificio è ammessa l'installazione di una sola antenna televisiva per ricezioni di tipo tradizionale e di una sola parabola per ricezioni satellitari.
3. Qualsiasi sia la loro collocazione, le parabole dovranno essere delle dimensioni più ridotte reperibili in commercio e comunque di diametro inferiore al metro, presentare una colorazione capace di mimetizzarsi con quella del manto di copertura, ed essere prive di logotipi, fregi, scritte od altri elementi suscettibili di evidenziarne la presenza.
4. Le antenne e parabole riceventi della radio e della televisione che rispondano alle prescrizioni di cui ai commi precedenti si considerano opere che non alterano l'aspetto esteriore degli edifici ai sensi e per gli effetti dell'art. 1-ter della legge 8 agosto 1985, n. 431 e pertanto per le medesime, anche quando ricadenti in zone sottoposte a tutela paesaggistica, non è richiesto il rilascio dell'autorizzazione di cui all'art. 151 del D.Lgs. 490/99. La loro installazione non richiede alcun adempimento od atto autorizzativo preliminare ed è subordinata ai soli adempimenti previsti dalla legislazione vigente in materia di impianti. La conformità dell'opera alle prescrizioni del presente Regolamento dovrà essere esplicitamente attestata dall'installatore congiuntamente al deposito presso i competenti Uffici Comunali della dichiarazione di conformità prevista dalla L. 46/90.

5. Per quanto attiene le antenne e parabole riceventi della radio e della televisione, è prescritta la loro conformazione alle prescrizioni del presente Regolamento (ivi compresa la centralizzazione delle medesime) in occasione sia di opere di manutenzione straordinaria che di opere di manutenzione ordinaria estese all'intera copertura.
6. L'installazione di nuovi impianti o antenne funzionali alla telefonia mobile sarà ammessa solo a seguito della presentazione all'Amministrazione Comunale, da parte dei soggetti gestori interessati, di un piano complessivo da sottoporre al parere della Commissione Edilizia Integrata che preveda l'indicazione generale dei nuovi punti di installazione e sia corredato da atti e certificazioni rilasciati dagli enti preposti alla tutela della salute dei cittadini.

Art. 45 - Pannelli Solari, Pompe di Calore ed Impianti Tecnologici

A: Pannelli Solari.

- A.1) Non è consentito installare tali impianti tecnologici a vista. Simili installazioni potranno essere ammesse solo sulle coperture in parti convenientemente defilate e particolarmente idonee ad accogliere l'impianto senza che la sua presenza alteri le prospettive visibili dai coni ottici limitrofi più significativi.
- A.2) Dovranno essere delle dimensioni più ridotte reperibili in commercio e presentare una colorazione capace di mimetizzarsi con quella del manto di copertura.

B: Pompe di Calore.

Non è consentito in generale installare tali impianti tecnologici a vista.

- B.1) Simili installazioni potranno essere ammesse solo sulle coperture, in casi di impianti di grandi dimensioni (Attività alberghiere, industriali, ecc.) in parti convenientemente defilate e particolarmente idonee ad accogliere l'impianto senza che la sua presenza alteri le prospettive visibili dai coni ottici limitrofi più significativi.
- B.2) La collocazione di detti impianti in facciata sarà ammissibile solo:
 - B.2.1 quando collocati in appositi nicchie incassate nella muratura della facciata e schermati da idonee grigliature in metallo, tinteggiati nello stesso colore della muratura e delle dimensioni strettamente necessarie a contenere l'impianto tecnologico e ad assicurarne la funzionalità;
 - B.2.2 quando collocati ai piedi del terrazzo e schermati d'appositi manufatti in legno e ferro ricoperti da vegetazione.
- B.3) La collocazione di detti impianti sulle coperture sarà in genere ammissibile :
quando posizionati su coperture piane ed occultati da appositi manufatti (in legno o ferro ricoperte da vegetazione) delle dimensioni strettamente necessarie a contenere l'impianto tecnologico e ad assicurarne la funzionalità;
- B.4) Qualsiasi sia la loro collocazione, le pompe di calore dovranno essere delle dimensioni più ridotte reperibili in commercio, e l'impianto presentare una colorazione capace di mimetizzarsi con quella del manto di copertura, e della

facciata, ed essere prive di logotipi, fregi, scritte od altri elementi suscettibili di evidenziarne la presenza.

B.5) E' fatto assoluto divieto posizionare tali impianti nei fori delle finestre dei negozi posti al piano terra.

B.6) Rumore prodotto dagli impianti tecnologici di climatizzazione e ventilazione
In sede progettuale il tecnico abilitato provvede alla descrizione dettagliata delle soluzioni tecniche che saranno adottate per contenere il rumore degli impianti o per impedirne la diffusione nell'organismo edilizio eventualmente supportate da soluzioni tecniche certificate.

A lavori ultimati il raggiungimento del livello di prestazione è verificato dalla prova in opera che consiste nel misurare il rumore conseguente al funzionamento degli impianti secondo le modalità indicate dalla normativa vigente (UNI 8199 , L.26/10/1995 n.47, DPCM 14/11/97, DM 16/03/98) (¹⁸)

C : Impianti di produzione dell'acqua calda

Non è consentito in generale installare tali impianti tecnologici a vista.

C.1) Simili installazioni potranno essere ammesse solo sulle coperture, in casi di impianti di grandi dimensioni (Attività alberghiere, industriali, ecc.) in parti convenientemente defilate e particolarmente idonee ad accogliere l'impianto senza che la sua presenza alteri le prospettive visibili dai coni ottici limitrofi più significativi.

C.2) La collocazione di detti impianti in facciata sarà ammissibile solo quando collocati in appositi nicchie incassate nella muratura della facciata e schermati da idonee grigliature in metallo, tinteggiati nello stesso colore della muratura e delle dimensioni strettamente necessarie a contenere l'impianto tecnologico e ad assicurarne la funzionalità;

C.3) La collocazione di detti impianti sulle coperture sarà in genere ammissibile quando posizionati su coperture piane ed occultati da appositi manufatti (in legno o in metallo, ricoperte da vegetazione) delle dimensioni strettamente necessarie a contenere l'impianto tecnologico e ad assicurarne la funzionalità;

C.4) In caso di manutenzione straordinaria dell'intero edificio si obbliga la collocazione di tutti gli impianti tecnologici (fatto salvo per le caldaie di modeste entità, per le quali bisogna prevedere il convogliamento dei fumi in apposite colonne fumarie centralizzate con sfiato sulla copertura del fabbricato) sui lastrici e terrazzi di copertura, pertanto si consiglia di prevedere la realizzazione di tutte gli accorgimenti necessari a tal fine.

C.5) Le installazioni di pannelli solari, pompe di calore ed altri impianti tecnologici che rispettino le prescrizioni di cui al presente Regolamento sono subordinate ai soli adempimenti previsti dalla legislazione vigente in materia di impianti e la conformità dell'opera alle prescrizioni del presente Regolamento dovrà essere esplicitamente attestata dall'installatore congiuntamente al deposito presso i

¹⁸ Prescrizione dettata da ASL/SAI - Dipartimento di Prevenzione – U.O. Igiene Urbana ed Ambientale – Distretto n.05 – Costa d'Amalfi

competenti Uffici Comunali della dichiarazione di conformità prevista dalla L. 46/90.

- C.6) E' assolutamente vietato realizzare sulla facciata prospiciente la via pubblica nicchie o contenitori che non siano di specifico utilizzo per impianti tecnologici.

Art.46 - Impianti a rete

Prescrizioni di carattere generale

- 1 Tutte le installazioni di impianti tecnologici, di qualsiasi entità e natura essi siano, devono rispettare l'ordito architettonico della facciata ed introdurre nella medesima la minima alterazione possibile.
- 2 A tal fine, per i singoli impianti tecnologici, valgono le prescrizioni di cui ai commi seguenti.

Cavi elettrici e telefonici

- 1 I cavi della rete elettrica e telefonica che debbano essere posizionati sulla facciata degli edifici devono essere posati in modo ordinato ed organico, al fine sia da rendere pienamente leggibile l'impianto architettonico della facciata che di occultare, quanto più possibile, i cavi medesimi alla vista.
- 2 In occasione di qualsiasi intervento che interessi la facciata nella sua interezza, anche quando di semplice manutenzione ordinaria, è prescritto il riordino dei cavi secondo i criteri e per le finalità di cui al comma precedente.
- 3 In linea generale i cavi debbono essere posti sotto traccia e quindi del tutto invisibili all'esterno. Quando ciò non sia possibile, per le caratteristiche della facciata o per l'eccessiva onerosità dell'intervento, si considerano rispondenti alle prescrizioni dei commi precedenti i cavi che risultino :
 - 3.1 disposti secondo una linea verticale in corrispondenza dei limiti della facciata od in immediata prossimità dei discendenti pluviali e quindi nascosti dai medesimi;
 - 3.2 disposti al di sotto del manto di copertura immediatamente al di sopra del canale di gronda.
- 4 Quando, per le caratteristiche dell'edificio, non sia possibile conseguire una delle sistemazioni di cui alle precedenti numeri "3.1" e "3.2" è inoltre ammesso disporre i cavi secondo una linea orizzontale immediatamente al di sotto della quota di imposta dell'aggetto di gronda.
- 5 I cavi visibili dall'esterno dovranno essere dipinti nello stesso colore della facciata o dell'elemento decorativo che le nasconde.

Condutture di acqua, gas e simili.

- 1 Ove compatibile con le specifiche norme vigenti in materia, le condutture di acqua, gas e simili debbono essere posate sotto traccia, senza essere visibili dall'esterno.

- 2 Quando ciò non risulti possibile è ammessa l'installazione di tubazioni posate esternamente alla muratura su facciate interne o laterali, comunque in posizione non visibile dalla pubblica via. Dette tubazioni devono essere ordinatamente disposte ad una estremità della facciata, in genere secondo una linea verticale, e dipinte nello stesso colore della facciata. Gli eventuali tratti orizzontali che risultassero effettivamente indispensabili dovranno essere disposti in modo tale da comportare la minima alterazione possibile della facciata.
- 3 Quando sia inevitabile la installazione di condutture sulla facciata principale, o comunque su facciate visibili dalla pubblica via, queste devono essere disposte in verticale ad ad una estremità della facciata e convenientemente dipinte dello stesso colore della facciata stessa. La tubazione deve, quando possibile, essere installata in una apposita scanalatura.

Contatori.

- 1 In linea generale i contatori devono essere collocati internamente all'edificio o comunque in posizioni diverse dalle facciate prospicienti la pubblica via.
- 2 Quando ciò risulti impossibile può essere ammessa la collocazione del contatore in una apposita nicchia ricavata nella parete esterna, delle dimensioni strettamente necessarie allo scopo ed opportunamente occultata da uno sportello a filo della facciata.
- 3 Lo sportello dovrà essere di materiale, colore e forma tali da riprendere colori, caratteri e le linee del tratto di facciata nel quale è posizionato, armonizzandosi con la medesima e comportando la minor alterazione possibile.
- 4 In caso di più contatori da collocare in facciata, le nicchie e gli sportelli devono essere ordinatamente allineati.

Art. 47 - Altri elementi di facciata

1. CAMPANELLI, CITOFONI E VIDEOCITOFONI.

- 1.1 L'apposizione di campanelli, citofoni e videocitofoni deve avvenire, in genere, negli sguanci a lato del portone di ingresso.
- 1.2 Ove ciò non fosse possibile, essi potranno essere collocati in facciata, immediatamente a lato del portone d'ingresso, in posizione tale da non alterare e coprire elementi architettonici o decorativi. E' inoltre consentita l'installazione sul portone di ingresso purché la valenza storico-artistica del serramento lo consenta.
- 1.3 Non è mai ammessa la collocazione di campanelli, citofoni e videocitofoni su stipiti in materiale lapideo o comunque su elementi architettonici di rilievo.
- 1.4 La pulsantiera deve essere unica ed in essa devono essere riuniti ed ordinati tutti i campanelli delle varie unità che hanno accesso dal portone interessato. Potranno essere ammesse due pulsantiere solo ne caso di edifici che, pur con un solo ingresso, siano dotati di due pozzi scala. In tal caso le pulsantiere dovranno essere divise per scala ed andranno collocate contrapposte tra loro (negli sguanci del portone o ai lati secondo quanto già disposte al comma 1.2)

- coerentemente con la posizione delle scale interessate.
- 1.5 Pulsantiere, citofoni e videocitofoni non devono essere collocati a rilievo e, per quanto compatibile con le loro funzioni, dovranno tendere ad adeguarsi al piano della muratura su cui sono installati. Sono consentite coperture lievemente aggettanti a protezione degli apparecchi installati in facciata e non altrimenti protetti.
 - 1.6 Le apparecchiature in questione dovranno essere realizzate con materiali consoni alla tradizione ed all'immagine della cittadina.

2. CASSETTE POSTALI

- 2.1 Le cassette postali devono trovare opportuna collocazione all'interno degli edifici. Ne è pertanto vietata, in linea generale, l'installazione all'esterno, sia a rilievo sulla facciata che su recinzioni e cancelli.
- 2.2 E' ammessa la formazione di buche per lettere, con restrostante cassetta interna, sui portoni di ingresso che non presentino autonomo interesse storico-artistico.
- 2.3 Quando non sia possibile adottare la soluzione di cui al comma precedente, può essere ammessa la formazione di buche per lettere direttamente in facciata, a fianco del portone e nella stessa posizione adottata per la campanelliera. In tali casi sull'esterno dell'edificio dovranno essere visibili le sole buche, ordinatamente posizionate, sia tra loro che rispetto alla campanelliera, e contornate da una cornice adeguata alla facciata su cui si inseriscono. Le relative cassette postali dovranno essere apribili esclusivamente dall'interno dell'edificio.
- 2.4 Può, infine, essere ammessa la installazione di apparecchiature che raggrupino varie funzioni (citofono, videocitofono, campanelli e cassetta delle lettere) purché siano realizzati in nicchia nelle stesse posizioni e con gli stessi criteri già disposti per i singoli componenti.

3. TARGHE INDICANTI ARTI, MESTIERI E PROFESSIONI

- 3.1 Le targhe indicanti arti, mestieri e professioni, quando apposte in facciata, dovranno avere dimensioni e foggia tali da ben armonizzarsi con l'aspetto esteriore dell'edificio .
- 3.2 In linea generale dette targhe dovranno essere realizzate in vetro non colorato con caratteri serigrafati e presentare dimensioni uniformi tra loro.

Art . 48 Serramenti d'oscuramento – Finestre e Portafinestre –Porte e Portoni – Serrande e simili .

1. SERRAMENTI D'OSCURAMENTO

- 1.1 Nel caso di rifacimento dei serramenti d'oscuramento esterni, dovranno essere mantenuti invariate le forme, la lavorazione e i materiali originari, per gli edifici realizzati a tutto il 1955. Il materiale da impiegarsi è normalmente il legno

verniciato con vernici non trasparenti; per gli edifici realizzati successivamente il 1955 è inoltre consentito l'utilizzo del ferro.

- 1.2 Per tutti i tipi di serramenti di oscuramento la finitura superficiale dovrà essere di tipo opaco, escludendosi qualsiasi tipo di finitura lucida.
- 1.3 Per quanto attiene il colore questo, quando non altrimenti documentato, dovrà essere prioritariamente dedotto dalle tracce originali. In mancanza di queste potranno impiegarsi i soli colori tradizionali nei tipici toni del verde, del marrone, del bianco privilegiando quello che meglio si armonizza con la tinteggiatura della facciata.
- 3.2 In linea generale tutti i serramenti di oscuramento della stessa unità edilizia debbono avere la medesima tinta e tonalità..
- 3.2 E' vietato l'uso di infissi esterni nelle finestre del piano terra, prospicienti la pubblica via, che si aprono verso l'esterno.
- 3.2 E' sconsigliato l'uso di doppie finestre, in alternativa si propone l'istallazione di vetro camera, per migliorare la coibenza termica all'interno dell'edificio.

2. FINESTRE E PORTAFINESTRE

- 3.2 Nel caso di rifacimento dei serramenti interni, , dovranno essere mantenuti invariate le forme, la lavorazione e i materiali originari, per gli edifici realizzati a tutto il 1955.
L'infisso interno dovrà essere normalmente in materiale ligneo del tipo a telaio, generalmente a due battenti scompartiti a piu' luci; Potrà essere consentito per edifici realizzati successivamente il 1955 l'uso di serramenti in ferro .
Per il materiale da utilizzarsi valgono le disposizioni di cui al comma 1 dei serramenti d'oscuramento.
- 2.2 Per l'infisso interno (finestra) è obbligatorio l'utilizzo, qualunque sia il materiale utilizzato, il con colore bianco, verde o marrone. In ogni caso tutte le aperture della facciata, ad eccezione del piano terra, dovranno presentare finestre omogenee, per forma e colorazione. Sono comunque esclusi vetri a specchio e le suddivisioni delle luci del tipo inglese.

3. PORTE - PORTONI

Costituendo elemento essenziale dell'immagine degli edifici, gli interventi su porte, portoni devono presupporre una particolare attenzione. Dovrà essere pertanto obiettivo principale la medesima salvaguardia di porte e portoni di legno.

- 3.1 In caso di porte e portoni in legno ben conservati è consentita la sola manutenzione. Nel caso invece di infisso di legno estremamente degradato dovrà essere di norma prevista la sostituzione con un infisso di tipo tradizionale.
- 3.2 La colorazione degli infissi di porte e portoni, fermo restando il concetto di recupero del colore originale e della integrazione cromatica della intera facciata, può diversificarsi da quella degli infissi di finestre e porte finestre dei piani superiori.

- 3.3 Nel caso di rifacimento, il materiale da impiegarsi è normalmente il legno verniciato con vernici non trasparenti; è altresì ammesso l'utilizzo del ferro; sono esclusi vetri a specchio e suddivisioni del tipo inglese.
- 3.4 In ogni intervento che interessi la facciata nella sua interezza, si dovrà procedere alla rimozione di porte e portoni incompatibili, per foggia e materiale, con la facciata medesima, sostituendoli con nuovi serramenti coerenti con i caratteri dell'edificio e rispondenti alle prescrizioni del presente Regolamento.
- 3.5 Per tutti i tipi di porta o portone la finitura superficiale dovrà essere di tipo opaco, escludendosi qualsiasi tipo di finitura lucida. Per quanto attiene il colore questo, quando non altrimenti documentato, dovrà essere prioritariamente dedotto dalle tracce originali. In mancanza di queste dovrà impiegarsi il colore che, tra quelli tradizionali, meglio si armonizza con la tinteggiatura della facciata.

4. SERRANDE E SIMILI

In corrispondenza delle aperture di facciata (vetrine, ingressi e simili) sono ammesse (**solo per tutto il territorio comunale ad esclusione del Corso Regina, Via G. Capone, Lungomare Amendola**) serrande di sicurezza avvolgibili del tipo a maglia, verniciate in colori analoghi a quello dell'infisso retrostante. Sono tassativamente escluse le serrande a fascioni continui di lamiera.

Per le zone non contenute nell'area precedente sono ammessi esclusivamente cancelletti o cancelli, la loro realizzazione è disciplinata dalla tavola grafica allegata al seguente regolamento(Allegato A, Tav. n° 5).

Le tipologie presenti nella sopracitata tavola, possono essere modificati nella forma e nelle dimensioni, in funzione alle varie esigenze, rispettandone sempre le tipologie base riportate nella tavola grafica.

Sono in ogni caso esclusi i cancelletti in lega leggera .

E' tollerato il mantenimento di serrande difformi da quanto prescritto al comma precedente fino al momento in cui si proceda alla loro sostituzione o ad interventi di manutenzione che interessino la facciata nella sua interezza. In tali casi è sempre obbligatorio sostituirle con altre del tipo ammesso.

Art. 49 Illuminazione privata a servizio delle attività commerciali.

L' apposizione di corpi illuminanti in facciata diversi da quelli della pubblica illuminazioni saranno consentiti previo parere della Commissione Edilizia Integrata e purchè non siano in contrasto con la pubblica illuminazione.

Art. 50 Contenitori distributivi e merci esposte.

Per contenitori distributivi si intendono apparecchiature per la distribuzione di sigarette, caramelle, bancomat ecc.: per tali contenitori e' vietata assolutamente l'istallazione a rilievo sulla facciata.

Potranno essere installate, previa presentazione di D.I.A., se comprese in un progetto unitario, a filo vetrina di un negozio o di una banca.

Art. 51 Coperture

I manti di copertura tipici della tradizione locale sono quelli costituiti da :

1. **Tetti con tegole in argilla** (del tipo alla Romana con coppi e embrici, o con soli coppi disposti da filari concavi e convessi alternati).
E' da escludersi pertanto, l'impiego di tegole in materiale diverso dall'argilla e di tegole piane, ancorche' in laterizio, del tipo marsigliese, olandese, mentre è consentito l'utilizzo' di tegole portoghesi.
- 2.. Negli edifici di particolare pregio storico-architettonico e' fatto obbligo, nel caso di rimaneggiamento del manto di copertura tradizionale la riutilizzazione, per quanto possibile, dei medesimi coppi o tegole piane (embrici) esistenti con eventuale inserimento, in maniera alternata e casuale, di nuovi ad integrazione di quelli non recuperabili; per le nuove costruzioni o per le ristrutturazioni di edifici privi di particolare pregio storico-architettonico,le coperture a tetto, laddove previste, possono essere realizzate anche con struttura metallica o in c.a. a soletta continua. Per il manto di copertura sono previste le indicazioni di cui al comma 1
3. **copertura a volta:** in tutti gli interventi le coperture a volta esistenti vanno inderogabilmente conservate: sono consentiti i soli interventi di consolidamento statico che non ne alterino il comportamento ed il restauro del manto di copertura (in maioliche o in malte pozzolaniche). Per la realizzazione di nuove coperture a volta è consentita la realizzazione di strutture in c.a. Sono comunque vietate le impermeabilizzazioni con manti bituminosi colorati o argentati, fatti eccezione per il bianco.
4. **coperture piane:** le coperture piane a lastrico solare o a terrazzo, sia esistenti che da realizzare, possono essere rivestite con pavimentazioni in pietra, graniglie, piastrelle di calcestruzzo precolorato, di gres o maiolicate o impermeabilizzate con manti bituminosi o di colore bianco, sono da escludersi altri colori. E' consentita la sistemazione a giardino, previa idonea impermeabilizzazione drenaggio di raccolta delle acque, nell'ambito delle tipologie d'intervento.

Art. 52 Abbaini e Lucernai

La costruzione di nuovi abbaini e lucernari, lo spostamento di quelli esistenti o la variazione delle loro dimensioni è ammessa solo previa dimostrazione di reali esigenze funzionali.

Si considerano motivati da reali esigenze funzionali gli abbaini necessari per l'aerazione ed illuminazione di locali sottotetto adibiti ad abitazione permanente

nonchè quelli da realizzare per consentire l'agevole accesso alla copertura.. Nel primo caso la dimensione della finestra deve essere proporzionata alla superficie di pavimento del locale sottotetto ($\frac{1}{12}$ della superficie del pavimento) con una superficie massima assoluta di mq. 1,20 ed una lunghezza massima di ml. 1,50 per ciascun abbaino. Nel secondo caso la superficie della finestra non deve essere superiore a mq. 0,80 con la dimensione minore non inferiore alla metà del lato più lungo.

Ove nel sottotetto non siano presenti locali adibiti ad abitazione permanente (e non sia pertanto possibile avvalersi della possibilità di cui al comma precedente), al fine di garantire comunque la ventilazione del piano sottotetto, è ammessa la realizzazione, per ogni unità immobiliare, di un abbaino di superficie non superiore a mq. 0,80 .La realizzazione di nuovi lucernari a filo della falda è ammessa con le stesse modalità e limitazioni già previste per gli abbaini. Per detti lucernari sono categoricamente escluse superfici vetrate di tipo specchiante.

Art. 53 Soppalchi

1. La realizzazione di strutture orizzontali intermedie tra due strutture orizzontali consecutive all'interno della medesima unità immobiliare (soppalchi), quando coerente con i principi del restauro e risanamento conservativo e sempre che non costituiscono unità immobiliari autonome rientra tra gli interventi definiti dall'art.31, lett. c) della legge 457/78. In tale caso l'atto di controllo comunale è la DIA di cui all'art.4, comma 7, della legge 493/93 quando ammessa.
2. I soppalchi abitabili e praticabili devono essere massimo il 60% del locale stesso , e le altezze minime interne non possono essere inferiori a quelle fissate rispettivamente per gli ambienti abitativi e per i vani accessori, dall'art.43, comma 2, lett. b) della legge 457/78 e successive modificazioni ed integrazioni.
3. Nel caso che le nuove strutture orizzontali intersecano finestre o balconi di prospetti, per i quali lo strumento urbanistico o norme di carattere ambientali impongono l'immodificabilità, va osservata una distanza non inferiore a metri 1 (uno) tra la parete finestrata e la proiezione del piano orizzontale del soppalco.
4. E' consentita, altresì, la realizzazione di soppalchi destinati esclusivamente a deposito con altezza massima di metri 1.80 tra l'estradosso del soppalco e l'intradosso della struttura orizzontale preesistente a condizione che l'altezza utile dei locali sottostanti il soppalco non sia inferiore, a quella fissata, rispettivamente per gli ambienti abitativi e per i vani accessori, dall'art.43, comma 2, lett. b) della legge 457/78 e successive modificazioni ed integrazioni.
5. Nei casi in cui la struttura orizzontale di copertura sia costituita da volte, l'altezza interna è quella media tra l'altezza al piano di imposta e l'altezza in chiave.

Per le destinazioni d'uso non residenziali le condizioni di cui al comma 2 sono riferite

al DL 19 settembre 1994 n.626 e successive modificazioni e integrazioni.

Art. 54 - Canne Fumarie

1. Le canne fumarie devono, in genere, essere realizzate internamente all'edificio. La parte delle medesime che fuoriesce dalla copertura deve essere realizzata in muratura, intonacata e tinteggiata nello stesso colore della facciata
2. Quando non sia possibile realizzare la canna fumaria internamente all'edificio e si renda indispensabile procedere alla costruzione di canne fumarie esterne, addossate alle pareti perimetrali esterne, queste saranno ammesse quando posizionate sulla parete tergale o su pareti laterali non visibili dalla pubblica via.
3. Nei casi di cui al comma precedente, le dimensioni dovranno essere le più contenute possibili in rapporto alla funzionalità del condotto e l'ubicazione dovrà tener conto dei caratteri architettonici del prospetto, inserendosi nel medesimo arrecando la minor turbativa possibile. A tal fine si intende generalmente accettabile l'ubicazione della canna in corrispondenza di un angolo della facciata tergale dell'edificio. Le eventuali soluzioni alternative dovranno essere tali da garantire analogo o minore impatto visivo.
4. In linea generale la canna fumaria esterna dovrà avere un andamento verticale, rettilineo e continuo dal piede della facciata sino alla copertura. Essa dovrà inoltre essere realizzata o rivestita in muratura, intonacata e tinteggiata nello stesso colore della facciata su cui si inserisce, e possono essere fornite di cappello rompifumo da realizzarsi preferibilmente con materiali tradizionali.
5. In alternativa a quanto sopra, nei soli casi di condotti di evacuazione o ventilazione che presentino diametro ridotto, potrà essere ammessa l'apposizione esterna in facciata all'interno di una tubazione avente le stesse caratteristiche dimensionali e formali dei discendenti pluviali.
6. Ai fini della rispondenza degli impianti termici, oltre alla osservanza delle specifiche norme di settore, è condizione necessaria che ogni centrale termica, focolare, stufa, forno e simili, di qualunque tipo purché non elettrico, abbia una canna fumaria propria, opportunamente dimensionata per la eliminazione dei prodotti di combustione prolungata almeno un metro al di sopra del tetto, misurato dalla base del camino, costruita in materiale impermeabile atto ad evitare macchie, screpolature o distacchi di intonaco sulla parte esterna dei muri.
7. Per gli impianti elettrici, di cucina o di riscaldamento, è sufficiente una idonea aspirazione dei vapori.
8. I camini industriali e dei locali nei quali siano collocati forni per pane, pasticceria e simili, sono soggetti alle norme dettate dalla legislazione in materia.
9. Possono essere equiparati ai suddetti, a giudizio dell'autorità comunale, i camini di forni, canne fumarie di cucine di ristoranti, pizzerie e laboratori di gastronomia o di apparecchi di

riscaldamento che, per intensità di funzionamento e modalità di esercizio, siano suscettibili di produrre analoghi effetti di disturbo.

10. Gli impianti termici siti negli edifici costituiti da più unità immobiliari devono essere collegati ad appositi camini, canne fumarie o sistemi di evacuazione dei prodotti della combustione, con sbocco sopra il tetto dell'edificio alla quota prescritta dalla regolamentazione tecnica vigente, nei seguenti casi:
 - (1) nuove installazioni di impianti termici, anche se al servizio delle singole unità immobiliari
 - (2) ristrutturazioni di impianti termici centralizzati
 - (3) ristrutturazioni della totalità degli impianti termici individuali appartenenti ad uno stesso edificio, trasformazioni da impianto termico centralizzato ad impianti individuali;
 - (4) impianti termici individuali realizzati dai singoli previo distacco dall'impianto centralizzato;
11. le disposizioni del comma 10 possono non essere applicate in caso di mera sostituzione dei generatori di calore individuali o qualora si adottino generatori di calore che, per i valori di emissioni nei prodotti della combustione, appartengano alla classe meno inquinante prevista dalla norma tecnica UNI EN 297 e comunque nei seguenti casi:
12. singole ristrutturazioni di impianti termici individuali già esistenti, siti in stabili plurifamiliari, qualora nella versione iniziale non dispongano già di camini, canne fumarie o sistemi di evacuazione dei prodotti della combustione con sbocco sopra il tetto dell'edificio, funzionali ed idonei o comunque adeguabili alla applicazione di apparecchi con combustione asservita da ventilatore;
13. nuove installazioni di impianti termici individuali in edificio assoggettato dalla legislazione nazionale o regionale vigente a categorie di intervento di tipo conservativo, precedentemente mai dotato di alcun tipo di impianto termico, a condizione che non esista camino, canna fumaria o sistema di evacuazione fumi funzionale ed idoneo, o comunque adeguabile allo scopo;
14. limitatamente al centro storico per i locali adibiti a preparazione e somministrazione di alimenti e bevande in cui, per motivi tecnici o di comprovata incompatibilità ambientale opportunamente e dettagliatamente documentata e avvalorata da idonea relazione motivata a firma congiunta dei competenti uffici del Comune e dell'Azienda ASL SA1, non sia possibile il rispetto di quanto previsto al punto 10, dovrà essere installato un sistema di depurazione a filtro con cinque livelli in sequenza che abbiano le caratteristiche minime di seguito descritte:
 15. pre-filtro meccanico costituito da maglia metallica in grado di trattenere le particelle solide di granulometria più grossolana;
 16. sezione ionizzante in grado di caricare elettrostaticamente le particelle contenute nell'aria;
 17. sezione colletttrice idonea a captare e raccogliere le particelle precedentemente caricate;
 18. post – filtro meccanico costituito anch'esso da maglia metallica per trattenere eventuali particelle solide non fermate dagli stadi precedenti;
 19. sezione a carboni attivi per assorbire le particelle inquinanti allo stato gassoso responsabili di odori molesti.

20. I limiti di efficienza in uscita del sistema dovranno tendere al 99% per particelle di diametro pari a 1 micron e all'85/90% per particelle di diametro pari a 0,1 micron; limiti diversi potranno essere determinati dalla competente ASL in fase di esame del progetto.
21. Dovranno essere registrate manutenzioni trimestrali comprensive della sostituzione della sezione a carboni attivi, certificate da ditte specializzate.
22. Gli impianti prospicienti la pubblica via dovranno essere direzionati in modo da non arrecare molestia ai passanti.
23. Lo scarico in uscita del sistema dovrà essere posizionato a congrua distanza da finestre e/o affacci di terrazze e comunque in posizione tale da non creare disturbo o disagi al vicinato.
24. Gli impianti dovranno essere conformi alla vigente normativa sul rumore
25. I punti cottura che determinano emissioni di vapori o fumi devono essere dotati di idonei sistemi di aspirazione di fumi e vapori canalizzati in canne fumarie aventi sbocco ad almeno metri 1,5 sopra il colmo del tetto degli edifici distanti metri 10,00. Qualora il forno per la cottura della pizza sia elettrico e, data la struttura dell'immobile non sia possibile realizzare la canna fumaria (dimostrabile con adeguata documentazione), è consentito lo scarico terminale dei fumi a parete dopo adeguata filtrazione, in posizione da non creare disturbo o disagi ai passanti ed al vicinato, detto obbligo vale anche per le attrezzature indicate al comma 7. ⁽¹⁹⁾

Art. 55 -Canali di gronda e pluviali

1. I canali di gronda ed i discendenti pluviali dovranno generalmente essere realizzati, per gli edifici antecedenti il 1955, in rame o in lamiera, solo quando questa sia verniciata in armonia con il contesto cromatico dell'intero edificio; solo per le nuove costruzioni, o per gli edifici successivi al 1955 è consentito anche l'uso di tubazioni in pvc.
2. I canali di gronda ed i discendenti pluviali dovranno sempre avere sezioni rispettivamente semicircolare e circolare, escludendosi l'impiego di sezioni quadrate o rettangolari.
3. Il posizionamento e l'andamento dei discendenti pluviali deve essere rispettoso dei caratteri architettonici e compositivi della facciata e coerente con i medesimi. In linea generale, i discendenti pluviali dovranno essere posizionati secondo una linea verticale alle estremità della facciata.
4. Quando il loro posizionamento alle sole estremità della facciata non sia possibile, o risulti insufficiente allo smaltimento delle acque piovane, potrà essere ammessa la collocazione di discendenti pluviali in posizioni intermedie a condizione che i medesimi si inseriscano nel disegno della facciata.
5. La parte terminale dei discendenti pluviali collocati su pareti prospettanti sulla pubblica via, dovrà essere posizionata sotto traccia per tre metri dalla quota

¹⁹ Prescrizione consigliata da ASL/SAI - Dipartimento di Prevenzione – U.O. Igiene Urbana ed Ambientale – Distretto n.05 – Costa d'Amalfi

del marciapiede. Quando ciò non fosse possibile, la parte terminale del discendente pluviale dovrà essere realizzata, dello stesso materiale del basamento della facciata, per una altezza di almeno cm. 150 da terra.

- 6 Le griglie di raccolta delle acque e i pozzetti saranno realizzate in ferro, ghisa o pietra.

Art. 56 -Tettoie a sbalzo

- 1 Le tettoie a sbalzo da realizzare su facciate prospicienti spazi pubblici sono ammesse solo per la protezione dell'accesso principale dell'edificio o degli ingressi a luoghi aperti al pubblico.
- 2 Dette tettoie, qualsiasi sia la loro sporgenza, dovranno in ogni caso mantenere una altezza libera non inferiore a ml. 2,50 misurata dal filo retromarciapiede al punto più basso della tettoia, riducibili a ml. 2,30 per le sole mensole, travi ed elementi decorativi ancorati alla facciata.
- 3 Per le tettoie impostata alla minima altezza ammessa, la sporgenza massima, compresi i canali di gronda, non dovrà essere superiore a ml. 1.00. Per le tettoie poste ad altezza di almeno ml. 4,00, la sporgenza massima, compresi i canali di gronda, non potrà superare ml. 2,50. Per le tettoie poste a quota intermedia la sporgenza massima ammessa varierà proporzionalmente all'altezza delle medesime dal filo retromarciapiede, con riferimento ai valori minimo e massimo precedentemente indicati.
- 4 In nessun caso sono ammesse tettoie a sbalzo di sporgenza superiore alla larghezza del marciapiede o comunque a ml. 2,50. Dette tettoie dovranno essere munite di apposito sistemi per la raccolta ed il convogliamento alla fognatura delle acque piovane.
- 5 Tutte le tettoie, di qualsiasi altezza e sporgenza, dovranno essere collocate in modo tale da non nascondere la pubblica illuminazione, i cartelli indicatori dei nomi delle vie od altri elementi di interesse pubblico.

Art. 57 -Grate- Ringhiere- Cancelli- Ferri battuti

- 1 Tutti gli elementi in ferro battuto di rifinitura della facciata costituiscono fattore essenziale dell'immagine degli edifici, pertanto si dovrà rivolgere particolare attenzione alla massima salvaguardia.
- 2 E' fatto divieto assoluto quindi di rimuovere grate di finestre, ringhiere, cancelli e cancellate, roste di sopraluci e i piccoli elementi di arredo come ferma-imposte, anelli, porta standardi ecc., per i quali di norma e' consentita la sola manutenzione.
- 3 E' prevista, in caso di documentato degrado, la sostituzione con stessi materiali, stesse forme e stessi colori. La colorazione di tutti questi elementi

in ferro, di norma dovrà essere naturale, e potrà prevedere solamente una verniciatura opaca di protezione.

Art. 58 – Recinzioni

- 1 Le recinzioni devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente e rispettare tutte le norme vigenti relative alla distanza dalle strade e la sicurezza del traffico. La loro realizzazione è disciplinata dalla tavola grafica allegata al seguente regolamento (Allegato A, Tav n° 6)
- 2 Dette recinzioni non devono superare l'altezza di mt. 2,00 misurata dal piano di calpestio del marciapiede ed in sua assenza dalla quota dell'asse stradale o del piano di campagna.
- 3 L'eventuale base in muratura non deve essere superiore a ml. 1,00.
- 4 Fuori dai centri abitati, la costruzione o ricostruzione di recinzioni, come la piantumazione di essenze arboree, devono rispettare le prescrizioni del nuovo Codice della strada e successive modifiche. Comunque il rilascio delle relative autorizzazioni necessitano del parere del Comando Polizia Municipale. Il Sindaco, sentita la C.E.I (se necessario), può imporre l'adozione di soluzioni architettoniche unitarie.

Art. 59 – Uscita dalle Autorimesse – Rampe – Passi Carrabili -

- 1 Le uscite dai locali interrati o seminterrati, devono essere realizzate mediante piani inclinati terminanti in zone di sosta orizzontali, di una profondità pari ad almeno a ml 3,50 dal limite della carreggiata stradale (pertanto compreso il marciapiede se esistente).
- 2 Le rampe all'interno o all'esterno degli edifici, devono avere una pendenza adeguata e idonea per il transito dei veicoli, realizzate in materiale antisdrucciolevole con scanalature per deflusso delle acque e fornite di corrimano, almeno da un lato, ad una altezza di ml 1,00.
- 3 Qualora l'accesso dei veicoli alla proprietà privata avvenga direttamente dalla strada, il passo carrabile deve essere dotato di un cancello arretrato, allo scopo di consentire la sosta fuori dalla carreggiata, di un veicolo in attesa di ingresso.
- 4 In alternativa a quanto suddetto è possibile l'utilizzo di aperture automatiche a distanza dei cancelli e delle serrande o porte anche delle autorimesse poste lungo la carreggiata.
- 5 Le autorizzazioni per passi carrabili sono comunque condizionate al rilascio del parere di competenza del Comando di Polizia Municipale.

Art. 60 Zone Verdi e Parchi -

1. Tutte le aree libere ancora inedificate, devono essere mantenute in condizioni tali da assicurare il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblica; il Sindaco può disporre provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.
2. Nelle zone verdi e giardini privati è fatto obbligo ai proprietari di conservare il tipo di vegetazione specialmente per quanto riguarda gli alberi di alto e medio fusto, di curare e mantenere pulito il terreno e di potare gli alberi stessi. Qualsiasi abbattimento o sostituzione deve essere autorizzata dalle autorità competenti.
3. Le nuove costruzioni devono essere ubicate in modo da salvaguardare gli esemplari di piante più cospicui e caratteristici o aree da destinare a spazi verdi.
4. Per le aree verdi e giardini pubblici, la manutenzione può essere gestita con fondi privati, concedendo la possibilità di apposizione di fonti pubblicitarie.

Art .61 Terrazzamenti agricoli

I muri di contenimento possono essere realizzati o ricostruiti utilizzando le tecniche tradizionali, con pietrame calcareo senza stilatura dei giunti. Qualora fosse necessario realizzare muri di contenimento in c.a. questi devono essere rivestiti con pietrame calcareo.

Art. 62 - Piscine

La realizzazione di piscine ad uso privato è ammessa in relazione alla compatibilità dei luoghi in cui viene proposta.

1. E' consentito la realizzazione di piscine sia sui terrazzi di copertura che in porzioni di giardino.
2. Sono preferibili soluzioni a bordo sfioro che seguano l'andamento del terreno.
3. La realizzazione della piscina sul terrazzo di copertura è ammissibile, previo parere della C.E.I., solo:

quando le loro dimensioni siano in misura non superiore al 10% del terrazzo di copertura e comunque non superiore a 12 mq per le civili abitazioni, singole.

quando le loro dimensioni siano in misura non superiore al 25% del terrazzo di copertura e comunque non superiore a 30 mq per interi fabbricati destinati a civile abitazione (Condomini).

quando le loro dimensioni siano in misura non superiore al 35% del terrazzo di copertura e comunque non superiore a 40 mq per le strutture turistico-ricettive.

quando collocati in parti convenientemente defilate in modo che la sua presenza non alteri le prospettive dai coni ottici limitrofi piu' significativi.

quando il materiale e il colore utilizzato per il rivestimento sia del bordo, sia il ed esterno della vasca sia capace di mimetizzarsi con quelli utilizzati per il manto di copertura.

- 4 La realizzazione della piscina in porzioni di giardino è ammissibile, previo parere della C.E.I., solo:
 - 4.1 quando le loro dimensioni siano in misura non superiore a 12 mq e per le civili abitazioni singole.
 - 4.2 quando le loro dimensioni siano in misura non superiore a 30 mq per interi fabbricati destinati a civile abitazione (Condomini).
 - 4.3 quando le loro dimensioni siano in misura non superiore a 40 mq per le strutture turistico-ricettive.
 - 4.4 quando, il materiale utilizzato per il rivestimento interno della vasca, sia di colore sabbia o color roccia, in modo da mimetizzarsi con l'ambiente circostante.
 - 4.5 quando il materiale utilizzato per il rivestimento del bordo non sia in contrasto con quelli presenti nel contesto delle altre costruzioni, con preferenza per quelli naturali (pietra, legno).
 - 4.6 quando la soluzione sia a bordo sfioro che segue l'andamento del terreno.
5. nel caso, la piscina venga a trovarsi in posizioni apprezzabile da coni visivi panoramici, dovrà essere schermata con piante autoctone o essenze arboree caratteristiche della zona.

6. Fermo restando quanto previsto al punto 1, potranno essere realizzate vasche per l'irrigazione dei fondi agricoli.
7. La realizzazione di vasche per l'irrigazione dei fondi agricoli è ammissibile, previo parere della C.E.I., solo:
 - 7.1 quando le loro dimensioni siano in misura non superiore a 1 mc per ogni 20 mq di terreno coltivato e comunque non superiore a 85 mc.
 - 7.2 quando, il materiale utilizzato per il rivestimento interno della vasca, sia di colore sabbia o color roccia, in modo da mimetizzarsi con l'ambiente circostante.
 - 7.3 quando la soluzione sia a bordo sfioro che segue l'andamento del terreno.

Art. 63 Parcheggi

La realizzazione di parcheggi pubblici o privati pertinenziali nel sottosuolo, è ammessa in relazione alla compatibilità dei luoghi in cui viene proposta, e previo parere della C.E.I.

1. parcheggi nel sottosuolo: Per la realizzazione di parcheggi nel sottosuolo va posta particolare attenzione nei confronti dell'equilibrio geologico e tettonico, della tutela dei corpi idrici, dell'interferenza con i sottoservizi e dell'uso della superficie.

Le opere interrato dovranno essere progettate sulla base di esaustive e dettagliate indagini geognostiche e geopedologiche per documentare la consistenza tettonica del sottosuolo, la formazione di strati del suolo, la presenza di cavità, faglie, piani di scivolamento, materiali di riporto. L'indagine va estesa ad un'area circostante l'intervento dimensionalmente significativa, e comunque non inferiore a 50 m intorno al perimetro, soprattutto in presenza di fenomeni franosi e cavità accertate, di opere rilevanti già eseguite o di importanti reti di servizio.. Le indagini ed il progetto terranno conto della presenza di corpi idrici (pozzi, falde acquifere, vasche di accumulo anche naturali) formulando previsioni dettagliate per la loro tutela e gli scenari credibili di eventuale interferenza e degli effetti determinati dalla realizzazione delle opere previste. Per quanto attiene le reti dei sottoservizi andranno sentite tutte le aziende erogatrici di servizi, nonché le società di gestione di impianti e il servizio fognatura comunale, al fine di determinare la presenza, l'eventuale interferenza e le opere compatibili o per i possibili spostamenti di linee. Per le superfici soprastanti i parcheggi interrati, fatte salve le destinazioni d'uso definite dagli strumenti urbanistici, sarà predisposto un progetto di forte valenza ambientale che restituisca l'area alla migliore qualità urbana. In particolare sarà ricostituito, laddove possibile, uno strato di terreno vegetale di spessore non inferiore a 100 cm, per la piantumazioni di arbusti e piante tappezzanti. Le zone non interessate dalla realizzazione delle opere nel sottosuolo saranno piantumate con essenze

arboree che contribuiscano al condizionamento del microambiente, con la filtrazione e l'assorbimento di parte delle sostanze gassose di scarico dei veicoli. Le pavimentazioni dovranno consentire il drenaggio delle acque meteoriche e saranno disposti su letti di drenaggio in pietrisco con esclusione di sottofondi di cemento. Come materiali, oltre a quelli tradizionali, il ricorso ad altri materiali entrati nell'uso più recente, nonché il sistema carreggiabile-erboso.

Dovrà essere assicurato un idoneo smaltimento delle acque piovane, per evitare ristagni d'acqua e infiltrazioni, assicurando un naturale deflusso delle acque attraverso un letto di drenaggio non impermeabilizzato. Le griglie di raccolta delle acque, i pozzetti e le canaline saranno realizzate in ferro, ghisa o pietra.

Le opere interrato destinate a parcheggio saranno realizzate nel rispetto della normativa vigente sulla sicurezza, sull'inquinamento dell'aria e sul superamento delle barriere architettoniche. In particolare tutte le opere accessorie emergenti dal sottosuolo (muretti di protezione, ingressi, rampe, torrioni, canne di ventilazione, scale di sicurezza, montauto, ascensori, eccetera) dovranno ispirarsi a criteri di minimo impatto ambientale, attraverso la più opportuna scelta progettuale di forma, materiali e colori..

Art. 64 –Sottoservizi

Vanno soddisfatti i seguenti requisiti:

le reti sotterranee dei servizi di forniture di energia (elettrica e del gas) e dell'acqua e di trasmissione fonica e di dati sono realizzate e gestite dalle società nazionali o comunali concessionarie: esse devono essere realizzate evitando sovrapposizioni e interferenze tra di esse e con la rete di fognatura pubblica;

in caso di nuovi impianti o di rifazione di quelli esistenti, dovrà comunicare al dirigente del Servizio, almeno tre mesi prima del loro inizio, i lavori a farsi, le sedi pubbliche interessate ed il tempo di esecuzione degli stessi, dandone contestuale informazione alle altre aziende erogatrici.

in caso di apertura di tratti e sezioni di strade, piazze o marciapiedi pubblici le aziende erogatrici di servizi sono tenute al ripristino della sede pubblica con gli stessi materiali o con altri materiali concordati con il Comune ed a perfetta regola d'arte non solo per la sezione interessata dai lavori per l'intera larghezza stradale lungo il tratto interessato, evitando toppe o rappezzi, sotto la diretta direzione dei lavori di personale tecnico del Comune;

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

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

le reti di smaltimento delle acque meteoriche e delle acque luride dovranno essere separate, ben impermeabilizzate per evitare infiltrazioni del

sottosuolo e delle eventuali falde freatiche e dotate di sistemi di monitoraggio;

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

Le ditte esecutrici dei lavori dovranno stipulare polizza fidejussoria a garanzia del ripristino a regola d'arte della sede pubblica nei tempi stabiliti dalla P.A., la normativa di riferimento è il Regolamento vigente per l'esecuzione dei lavori pubblici.

Art. 65 Cortili e aree scoperte di pertinenza

In generale per le aree di pertinenza valgo le seguenti indicazioni:

1. **pavimentazioni:** in generale le pavimentazioni degli spazi di pertinenza andranno curate nel disegno, nei colori e nella durabilità ai fini della migliore fruizione. Nelle zone di vincolo ambientale o, comunque, in edifici che rivestano interesse storico o ambientale, le pavimentazioni (dei cortili, delle strade, delle scale e delle aree scoperte) originarie vanno conservate e restaurate, evitando usi non consoni alla qualità ed alla resistenza dei materiali. Gli eventuali rifacimenti, laddove non sia possibile documentare i materiali originali, saranno realizzati con materiali tipici della tradizione costruttiva coeva. In tutti gli altri casi si utilizzeranno prevalentemente materiali tipici della zona (pietra lavica, il cotto campano, nonché piastrelle di calcestruzzo precolorate. Non va escluso, in via subordinata, il ricorso ad altri materiali (porfido, travertini, basalti, pietra serena, eccetera) entrati nell'uso più recente.
Solo per le strade carrabili è consentita la pavimentazione con asfalti o in conglomerato cementizio. Per gli impianti destinati alla produzione di beni e servizi è consentito, per le sole aree scoperte destinate a tale attività, la pavimentazione di tipo industriale. Per le altre aree scoperte (viali, parcheggi ed aree di pertinenza) valgono le prescrizioni precedenti.
2. **opere di arredo:** costituiscono i necessari ed indispensabili elementi architettonici complementari di questi spazi. Particolare cura andrà posta nella realizzazione di panchine o sedute, fontane, vasche, chioschi, ma anche di pali, cordoli, muretti ed ogni altra opera analoga. Anche in questo caso l'intervento dovrà rispondere a criteri unitari ed organici di progettazione.
3. **smaltimento delle acque piovane:** per tutti gli interventi dovrà essere assicurato un idoneo smaltimento delle acque piovane, per evitare ristagni d'acqua e infiltrazioni in locali sottostanti. In particolare per le aree scoperte di pertinenza, i parcheggi e le strade pedonali, andrà assicurato un naturale deflusso delle acque attraverso un letto di drenaggio non impermeabilizzato. Le griglie di raccolta delle acque, i pozzetti e le canaline saranno realizzate in ferro, ghisa o pietra. Sono consentiti corsetti di

calcestruzzo del tipo ad impasto precolorato nelle aree esterne ai centri storici.

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

Art. 66- Strade e piazze

In generale per le strade e le piazze valgo le seguenti indicazioni:

1. **Strade e piazze pedonali:** le strade, i percorsi e le aree urbane ad esclusivo o prevalente uso pedonale devono garantire il passeggio, la sosta e l'incontro delle persone senza intralci con veicoli di qualsiasi genere: può essere consentito il solo utilizzo di biciclette. A tale scopo dovranno essere previsti delle nette separazioni con i percorsi veicolari, costituiti da marciapiedi o gradonate o da recinzioni ed elementi architettonici di arredo posti in modo stabile. In caso di attraversamento di strade veicolari o dedicate al trasporto pubblico, queste dovranno essere nettamente segnalate e protette. Particolare attenzione sarà posta per la mobilità di portatori di handicap e per la sicurezza di bambini ed anziani. Potrà essere consentito il carico e lo scarico di merci per le attività ivi presenti solo in orari determinati. Le pavimentazioni, gli arredi, l'illuminazione, le eventuali aiuole, le recinzioni, devono concorrere a definire una elevata qualità urbana sulla base di progetti unitari determinati dalla lettura storico-morfologica dei luoghi e orientati ad un accorto uso dei materiali, con particolare riguardo a quelli tradizionali. In particolare le pavimentazioni andranno curate nel disegno, nei colori e nella durabilità ai fini della migliore fruizione. Si utilizzeranno prevalentemente materiali tradizionali quali le pietre vulcaniche (pietra lavica, pietrarsa). Non va escluso, in via subordinata, il ricorso ad altri materiali (porfido, travertini, basalti, pietra serena, eccetera) entrati nell'uso più recente. Per gli impianti di illuminazione esterna sarà curata non solo l'intensità e la diffusione della luce notturna in modo da assicurare la fruizione in funzione delle attività previste, ma anche la qualità e l'estetica dei corpi illuminanti in modo da costituire un ulteriore elemento di progettazione organica. Particolare cura andrà posta nella realizzazione di panchine o sedute, fontane, vasche, chioschi, ma anche di pali, cordoli, muretti ed ogni altra opera analoga. Anche in questo caso l'intervento dovrà rispondere a criteri unitari ed organici di progettazione. Per tutti gli interventi dovrà essere assicurato un idoneo smaltimento delle acque piovane, per evitare ristagni d'acqua e infiltrazioni. Le griglie di raccolta delle acque, i pozzetti e le canaline saranno realizzate in ferro, ghisa o pietra.
2. **Strade ad uso promiscuo:** Per le strade veicolari con marciapiedi va garantita la piena sicurezza ed agibilità dei pedoni senza alcun intralcio da parte dei veicoli. I marciapiedi dovranno essere tutelati dalla sosta o dalla mobilità veicolare, liberi da depositi di materiali, merci e ingombri che ne riducano la larghezza. Cabine di pubblici servizi, arredi urbani, alberature e

pali per la segnaletica potranno essere posti garantendo comunque una larghezza libera, in quel punto, di almeno 1,00 m.

I passi carrai e gli ingressi veicolari in genere che interrompano o attraversino i marciapiedi devono essere segnalati con pavimentazioni di forma o colori diversi e delimitati in modo da impedire l'accesso dei veicoli sui marciapiedi.

Le parti di strada destinate alla mobilità veicolare dovranno avere larghezza e pendenza adeguate secondo le norme del Nuovo codice della strada.

3. **strade veicolari:** per le strade destinate prevalentemente alla mobilità , le pavimentazioni strasaranno prevalentemente in asfalti fonoassorbenti.

Art. 67 - Norme finali e transitorie

- 67-1) Dalla normativa del T.U. (D.P.R. n. 380/2001) e della legge n. 443/2001 deriva la necessità dell'adeguamento ad essa della legislazione regionale in materia, dei regolamenti edilizi tipo, ove predisposti per norma regionale, dei regolamenti edilizi comunali esistenti, in quanto contemplanti istituti e procedimenti abrogati per cui, nelle more di detto adeguamento, si applica la disciplina di tale T.U., in quanto ai sensi del co.3 dell'art. 2 di tale testo, le disposizioni, anche di dettaglio, attuative dei principi introdotti dal T.U. operano direttamente nei riguardi delle regioni a statuto ordinario, fino a quando queste non si adeguano ai principi medesimi"
- 67-2) Entro sei mesi dall'approvazione del presente R.E., il Comune predisporrà schemi esemplificativi per la documentazione di rito da presentare da parte degli istanti, per le procedure istruttorie delle pratiche edilizie, per il rilascio di atti autorizzativi dell'attività edilizia, per l'utilizzo di sistemi informatici nel rapporto pubblico privato nelle materie disciplinate dal presente regolamento, nel rispetto delle norme per l'esemplificazione e la trasparenza degli atti amministrativi, dandone la necessaria pubblicità all'esterno.
- 67-3) Il presente regolamento edilizio entra in vigore dopo la approvazione; nelle more si applicano le norme del vigente R.E e quelle nazionali e regionali disciplinanti le attività edilizie, ove compatibili con le norme del T.U., come integrato dall'art. 1, punti 6-14, della legge obiettivo n.443/2001, per effetto di quanto previsto dal precedente co. 67-1.