



COMUNE DI SALERNO
SETTORE URBANISTICA

*ruca
ruca*

STRUTTURA SPECIALE UFFICIO DI PIANO



REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO COMUNALE 2006

Integrato con le variazioni approvate dal C.C. con atto n. 8 del 7 aprile 2008



REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO COMUNALE 2006

Integrato con le variazioni approvate dal C.C. con atto n. 8 del 7 aprile 2008

Il Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC) è stato elaborato da:

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

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

e delle strutture comunali:

Servizio Trasformazioni Urbanistiche

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

Ufficio di Piano

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

Indice

TITOLO I GENERALITA'	1
CAPO I: OBIETTIVI DEL RUEC.....	1
Art.1. <i>Obiettivi</i>	1
CAPO II: PRINCIPI E COMPETENZE	1
Art.2. <i>Principi</i>	1
Art.3. <i>Rapporti e Competenze dei Settori comunali</i>	1
Art.4. <i>Soggetti pubblici attuatori della Trasformazione urbanistica ed edilizia</i>	2
Art.5. <i>Sportello Unico per l'Edilizia (SUE)</i>	2
Art.6. <i>Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP)</i>	2
Art.7. <i>Servizio Trasformazioni Urbanistiche e Ufficio di Piano (UdP)</i>	2
Art.8. <i>Soggetti privati attuatori della Trasformazione urbanistica ed edilizia</i>	2
Art.9. <i>Commissione Edilizia Comunale Integrata (C.E.C.I.)</i>	2
Art.10. <i>Modifiche ed adeguamenti del RUEC</i>	3
TITOLO II PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI	3
CAPO I: TERMINOLOGIA	3
Art.11. <i>Centro abitato/edificato</i>	3
Art.12. <i>Comparto edificatorio</i>	3
Art.13. <i>Indice Urbanistico (IU)</i>	3
Art.14. <i>Indice di Fabbricabilità territoriale (IFt)</i>	3
Art.15. <i>Indice di Fabbricabilità fondiaria (IFf)</i>	4
Art.16. <i>Indice di permeabilità (Ip)</i>	4
Art.17. <i>Indice delle Alberature (IA)</i>	4
Art.18. <i>Superficie Territoriale (St)</i>	4
Art.19. <i>Superficie Fondiaria (Sf)</i>	4
Art.20. <i>Superficie Lorda di Solaio (SLS)</i>	4
Art.21. <i>Superficie Permeabile (SP)</i>	4
Art.22. <i>Superficie Utile (Su)</i>	4
Art.23. <i>Superficie di vendita (Sv)</i>	5
Art.24. <i>Sagoma planimetrica del fabbricato</i>	5
Art.25. <i>Sagoma planivolumetrica del fabbricato</i>	5
Art.26. <i>Volume del fabbricato</i>	5
Art.27. <i>Volumi tecnici</i>	5
Art.28. <i>Opere di urbanizzazione primaria (URB1)</i>	6
Art.29. <i>Opere di urbanizzazione secondaria (URB/2)</i>	6
Art.30. <i>Standard urbanistici</i>	6
Art.31. <i>Carico Urbanistico (CU)</i>	7
Art.32. <i>Lotto edificabile</i>	7
Art.33. <i>Lotto edificato</i>	7
Art.34. <i>Lotto minimo</i>	7
Art.35. <i>Allineamento</i>	7
Art.36. <i>Parti accessorie</i>	7
Art.37. <i>Pertinenze</i>	8
Art.38. <i>Unità Immobiliare</i>	8
Art.39. <i>Manufatto Edilizio</i>	8
Art.40. <i>Unità Edilizia</i>	8
Art.41. <i>Isolato</i>	8
Art.42. <i>Edificio Esistente</i>	8
Art.43. <i>Edificio Condonato</i>	8
Art.44. <i>Edificio Residenziale</i>	8
Art.45. <i>Edificio Specialistico</i>	8
Art.46. <i>Sottotetto</i>	9
CAPO II: DEFINIZIONI PARTICOLARI.....	9
Art.47. <i>Elementi delle costruzioni e dello spazio urbano</i>	9
CAPO III: ALTEZZE E DISTANZE.....	11
Art.48. <i>Piani fuori terra (NP)</i>	11
Art.49. <i>Altezza di piano</i>	11
Art.50. <i>Altezza del fabbricato (H)</i>	11

Art.51. Altezza di ciascun fronte di fabbricato (Hf).....	11
Art.52. Limiti di altezza degli edifici.....	12
Art.53. Distanze.....	12
Art.54. Misura della Distanza.....	12
Art.55. Distanza del fabbricato dal confine di proprietà.....	12
Art.56. Distanza tra fabbricati.....	13
Art.57. Riduzione delle Distanze.....	14
Art.58. Distanza del fabbricato dalla strada.....	14
Art.59. Distanza del fabbricato dalla strada fuori dal centro abitato.....	14
Art.60. Distanza del fabbricato dalle strade all'interno del centro abitato.....	14
Art.61. Distanza del fabbricato dalla ferrovia.....	15
TITOLO III DESTINAZIONI D'USO E CATEGORIE DI INTERVENTO	16
CAPO I: DESTINAZIONI FUNZIONALI E MUTAMENTO D'USO	16
Art.62. Destinazioni funzionali.....	16
CAPO II: USI CONSENTITI NELLE ZONE OMOGENEE DEL PUC	17
Art.63. Usi consentiti nella zona A.....	17
Art.64. Usi consentiti nella zona B.....	17
Art.65. Norme particolari per le sottozone B1.....	18
Art.66. Usi consentiti nelle zone C.....	18
Art.67. Usi consentiti nelle zone D.....	18
Art.68. Usi consentiti nelle zone E1.....	18
Art.69. Usi consentiti nelle zone E2 ed E3.....	18
Art.70. Usi consentiti nelle zone F.....	19
Art.71. Criteri generali relativi alle destinazioni funzionali.....	19
CAPO III: MUTAMENTO D'USO	19
Art.72. Mutamento d'uso (C.d.U.).....	19
Art.73. Frazionamento senza c.d.u.....	19
CAPO IV: CATEGORIE D'INTERVENTO	20
Art.74. Cat. A - Manutenzione ordinaria.....	20
Art.75. Cat. B - Manutenzione straordinaria.....	21
Art.76. Cat. C1 - Restauro.....	22
Art.77. Cat. C2 - Risanamento conservativo e ripristino.....	22
Art.78. Cat. D - Ristrutturazione edilizia.....	23
Art.79. Cat. E - Ristrutturazione urbanistica.....	23
Art.80. Cat. E1 - Demolizione senza ricostruzione.....	23
Art.81. Nuove costruzioni.....	23
Art.82. Edificato esistente.....	24
TITOLO IV LA TRASFORMAZIONE URBANISTICA.....	25
CAPO I: PIANI URBANISTICI ATTUATIVI.....	25
Art.83. Generalità.....	25
Art.84. Contenuto dei PUA.....	26
Art.85. Procedimento di formazione dei PUA.....	26
Art.86. Formazione del PUA di iniziativa privata - valutazione preventiva.....	26
Art.87. Convenzione.....	26
Art.88. Procedimento per l'approvazione del PUA di Iniziativa Privata.....	27
CAPO II: COMPARTO EDIFICATORIO.....	28
Art.89. Definizione del comparto edificatorio.....	28
Art.90. Caratteristiche delle Aree Standard AS e delle Aree di Trasformazione AT ad iniziativa pubblica.....	28
Art.91. Determinazione dei diritti edificatori propri (DEp).....	29
Art.92. Parametri delle Aree di Trasformazione e delle aree Standard.....	30
TITOLO V LA TRASFORMAZIONE EDILIZIA.....	31
CAPO I: COMPETENZE E TITOLI ABILITATIVI.....	31
Art.93. Certificato di destinazione urbanistica.....	31
Art.94. Attività edilizia libera.....	31
Art.95. Attività subordinata a Denuncia di Inizio Attività (DIA).....	32
Art.96. Attività subordinata a Permesso di Costruire (PdC).....	33

Art.97. Attività edilizia eseguita dalle Amministrazioni Statali.....	33
Art.98. Opere Pubbliche del Comune.....	34
Art.99. Attrezzature pubbliche.....	34
Art.100. Permesso di costruire in deroga.....	34
Art.101. Interventi urgenti.....	34
CAPO II: ESECUZIONE DELLE OPERE E CONTROLLI.....	35
Art.102. Inizio dei lavori e punti fissi di linee di livello.....	35
Art.103. Segnalazione dei cantieri e costruzioni provvisorie.....	36
Art.104. Occupazione temporanea di suolo pubblico.....	36
Art.105. Ritrovamenti e scoperte.....	37
Art.106. Verifiche ed ispezioni tecniche in corso di opera.....	37
Art.107. Tolleranze di cantiere.....	37
Art.108. Agibilità.....	37
Art.109. Dichiarazione di inagibilità.....	38
TITOLO VI CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE.....	39
CAPO I: DISCIPLINA GENERALE.....	39
Art.110. Principi.....	39
Art.111. Determinazione del Contributo di Costruzione.....	39
Art.112. Modulistica.....	39
Art.113. Varianti al permesso di costruire o alla dichiarazione di inizio attività.....	39
CAPO II: ONERI DI URBANIZZAZIONE.....	39
Art.114. Determinazione dell'importo.....	39
Art.115. Esonero dal contributo per oneri di urbanizzazione.....	39
Art.116. Scomputo e realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione.....	40
Art.117. Calcolo degli oneri di urbanizzazione in caso di scomputo.....	40
Art.118. Garanzie per il pagamento degli oneri in caso di scomputo.....	40
CAPO III: COSTO DI COSTRUZIONE.....	41
Art.119. Determinazione dell'importo.....	41
Art.120. Esonero dal contributo per costo di costruzione.....	41
CAPO IV: RESTITUZIONE DEL CONTRIBUTO E SANZIONI.....	41
Art.121. Restituzione del contributo.....	41
Art.122. Sanzioni per l'omesso o ritardato versamento del contributo.....	42
CAPO V: MONETIZZAZIONE.....	42
Art.123. Monetizzazione degli standard.....	42
TITOLO VII AMBIENTE URBANO.....	43
CAPO I: SPAZI PUBBLICI O AD USO PUBBLICO.....	43
Art.124. Decoro degli spazi pubblici o ad uso pubblico.....	43
Art.125. Attrezzature per il verde e per gli spazi pubblici.....	43
Art.126. Arredo urbano.....	43
Art.127. Chioschi ed edicole.....	44
Art.128. Marciapiedi e passaggi pedonali.....	44
Art.129. Percorsi ciclabili.....	45
CAPO II: INTERVENTI PRIVATI SU SUOLO PUBBLICO.....	45
Art.130. Occupazione di suolo pubblico.....	45
Art.131. Lavori di scavo.....	45
Art.132. Costruzioni temporanee.....	46
Art.133. Opere cimiteriali.....	46
Art.134. Passi carrai e rampe.....	47
CAPO III: SPAZI PRIVATI.....	47
Art.135. Spazi liberi di proprietà privata.....	47
Art.136. Verde privato.....	47
Art.137. Verde privato attrezzato per lo sport.....	49
Art.138. Verde di rispetto ambientale.....	49
Art.139. Usi e attrezzature delle aree libere private.....	49
Art.140. Aree per Impianti di Distribuzione Carburanti.....	49
Art.141. Parcheggi pertinenziali.....	49
Art.142. Accessi e passi carrabili.....	50
Art.143. Strade private.....	51

CAPO IV: ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE	51
Art. 144. Norme vigenti	51
Art. 145. Obiettivi ed incentivi	52
CAPO V: TOPONOMASTICA E NUMERO CIVICO	52
Art. 146. Toponomastica	52
Art. 147. Numero civico	53
Art. 148. Numerazione interna	53
CAPO VI: INSERIMENTO AMBIENTALE DELLE COSTRUZIONI	54
Art. 149. Decoro delle costruzioni	54
Art. 150. Le nuove costruzioni	54
Art. 151. Manutenzione dei fabbricati in tutte le Zone Omogenee	54
Art. 152. Sistemazioni esterne ai fabbricati	55
Art. 153. Prescrizioni e obblighi	55
TITOLO VIII ZONA "A"- CENTRO STORICO	57
Art. 154. Obiettivi.....	57
CAPO I: IMPIANTI TECNOLOGICI DI FACCIATA.....	57
Art. 155. Gas-Condotta di adduzione	57
Art. 156. Gas-Rete di distribuzione	57
Art. 157. Gas-Apparecchi misuratori.....	57
Art. 158. Gas-Caldaie	58
Art. 159. Gas-Apparecchiature di evacuazione fumi e simili	58
Art. 160. Cavi elettrici e telefonici.....	58
Art. 161. Enel-Linee di adduzione.....	59
Art. 162. Enel-Apparecchi misuratori	59
Art. 163. Enel-Armadi.....	59
Art. 164. Telefoni-Linee di adduzione	59
Art. 165. Telefoni-Armadi	59
Art. 166. Acquedotto-Condotta principale.....	59
Art. 167. Acquedotto-Rete di distribuzione	60
Art. 168. Acquedotto-Apparecchi misuratori	60
Art. 169. Pompe di calore, unità motocondensanti e simili	60
CAPO II: ALTRI ELEMENTI DI FACCIATA.....	60
Art. 170. Campanelli, citofoni e videocitofoni.....	60
Art. 171. Cassette postali.....	61
Art. 172. Targhe	61
Art. 173. Insegne.....	61
Art. 174. Tende frangisole.....	62
CAPO III: UTENZE MUNICIPALI E PRIVATE	62
Art. 175. Affissioni	62
Art. 176. Segnaletica verticale	62
Art. 177. Antenne e similari.....	63
Art. 178. Passi carrabili	63
CAPO IV: COPERTURE.....	63
Art. 179. Aggetti di gronda.	63
Art. 180. Canali di gronda e pluviali	64
CAPO V: COLORE DEI FRONTI ED ELEMENTI DECORATIVI.....	65
Art. 181. Colore dei fronti	65
Art. 182. Elementi decorativi.....	65
TITOLO IX ELEMENTI DELLE COSTRUZIONI E DEGLI IMPIANTI	66
CAPO I: ELEMENTI DEL FABBRICATO	66
Art. 183. Porticati e gallerie.....	66
Art. 184. Cortili	66
Art. 185. Scale.....	66
Art. 186. Sporgenze e aggetti su suolo pubblico	67
Art. 187. Tende e tendoni parasole.....	67
Art. 188. Cornicioni ed aggetti.....	67
Art. 189. Pensiline, balconi, aggetti.....	68
Art. 190. Parapetti	68

Art.191. Gazebo e pergolato.....	68
Art.192. Verande.....	68
CAPO II: CARATTERISTICHE DEI LOCALI	69
Art.193. Caratteristiche generali degli alloggi	69
Art.194. Altezza interna dei locali.....	69
Art.195. Superfici dei locali	69
Art.196. Locali nei piani seminterrati e interrati.....	70
Art.197. Box-auto ed autorimesse	71
Art.198. Piano terreno degli edifici.....	72
Art.199. Soppalco	72
CAPO III: ALLACCIAMENTI E IMPIANTI.....	73
Art.200. Allacciamento fognario delle acque reflue	73
Art.201. Allacciamento alle altre reti impiantistiche	73
Art.202. Apparecchi a combustione e ventilazione dei locali.....	74
Art.203. Canne fumarie e comignoli.....	74
CAPO IV: RIFIUTI DOMESTICI.....	75
Art.204. Obbligo al conferimento dei rifiuti.....	75
Art.205. Depositi e raccoglitori nelle nuove costruzioni	75
Art.206. Cassoni raccoglitori	75
Art.207. Raccolta differenziata.....	75
TITOLO X PAESAGGIO AGRARIO.....	76
CAPO I: DIRETTIVE GENERALI	76
Art.208. La Città Diffusa.....	76
Art.209. Direttive generali sul governo dei boschi	76
Art.210. Modifiche delle quote originarie del terreno	76
Art.211. Divieti e attenzioni	77
Art.212. Abbruciamenti	77
Art.213. Campeggi	77
Art.214. Spazi aperti di pertinenza degli edifici rurali.....	78
CAPO II: CASE ED ANNESSI AGRICOLI	78
Art.215. Definizione e norme generali.....	78
Art.216. Scarichi.....	79
Art.217. Rifiuti solidi	79
Art.218. Ricoveri per animali.....	79
Art.219. Letamaie.....	80
Art.220. Capanni per il ricovero degli attrezzi	80
TITOLO XI NORME IN MATERIA ENERGETICO-AMBIENTALE	81
CAPO I: REQUISITI DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE DEGLI EDIFICI.....	81
Art.221. Risparmio energetico degli edifici	81
Art.222. Norme per la Progettazione degli Impianti.....	81
Art.223. Verifiche e Controlli	82
Art.224. Certificazione di Conformità	82
Art.225. Criteri di difesa dall'inquinamento luminoso.....	84
Art.226. Bioarchitettura e ingegneria naturalistica	84
Art.227. Tutela delle risorse idriche del sottosuolo.....	85
CAPO II: REQUISITI DI COMFORT AMBIENTALE.....	86
Art.228. Qualità dell'aria in spazi confinati.....	86
Art.229. Areazione ed illuminazione	86
Art.230. Controllo del soleggiamento.....	86
Art.231. Superfici finestrate.....	87
Art.232. Comfort acustico	87
Art.233. Riscaldamento degli ambienti	88
Art.234. Isolamento dell'edificio e dei locali nelle parti controterra.....	88
Art.235. Cavedi tecnici	89
Art.236. Umidità e condensa.....	89
Art.237. Impianti generatori di campi elettromagnetici.....	89
Art.238. Requisiti dei materiali	89
TITOLO XII NORME FINALI E TRANSITORIE.....	90

CAPO I: NORME FINALI.....	90
<i>Art.239. Entrata in vigore del RUEC</i>	90
<i>Art.240. Abrogazioni</i>	90
<i>Art.241. Applicazione del RUEC</i>	90
CAPO II: DISPOSIZIONI TRANSITORIE	90
<i>Art.242. Procedimenti edilizi in corso</i>	90

TITOLO I GENERALITA'

Capo I: Obiettivi del RUEC

Art.1. Obiettivi

- 1.01. Il Regolamento individua gli obiettivi da perseguire in materia edilizia ed urbanistica, nel rispetto dei principi di semplificazione normativa, del decentramento dei livelli di decisione, della semplificazione amministrativa e dei Principi di cui al Capo II e disciplina le attività di trasformazione urbanistica ed edilizia, sul suolo e nel sottosuolo, del territorio comunale, nel rispetto del vigente Piano Urbanistico (PUC) e delle relative Norme di Attuazione, nonché delle Leggi Nazionali e Regionali applicabili in materia.

Capo II: Principi e Competenze

Art.2. Principi

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

Art.3. Rapporti e Competenze dei Settori comunali

- 3.01. Le attività del Comune in materia urbanistico-edilizia sono improntate al principio di leale cooperazione, attraverso il costante scambio di informazioni e documenti tra i diversi Settori, nel pieno rispetto delle competenze, dei tempi fissati dalla legge, dal Regolamento ed in sede di accordo tra i soggetti interessati.
- 3.02. Le strutture comunali competenti nei procedimenti urbanistico-edilizi e per la vigilanza e controllo delle trasformazioni sono:
- per i procedimenti urbanistici: il Servizio Trasformazioni Urbanistiche e l'Ufficio di Piano
 - per i procedimenti edilizi: lo Sportello Unico per L'Edilizia (SUE) e lo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP);
 - per la vigilanza sull'attività edilizia: il Comando di Polizia Urbana;
 - per le verifiche di conformità ai titoli abilitanti e l'attività sanzionatoria: gli Uffici Vigilanza e Sanzioni del Settore Urbanistica;
 - per le demolizioni dei manufatti abusivi: l'Ufficio Demolizioni del Settore Impianti Tecnologici.

- 3.03. Restano di competenza del Direttore del Settore Urbanistica le funzioni di indirizzo e di raccordo con gli altri Settori comunali, circa l'interpretazione delle norme del presente Regolamento, fermo restante che nei casi controversi, l'interpretazione data dalla Giunta Municipale avrà valore di interpretazione autentica.

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

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

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

- 5.01. Lo Sportello Unico per l'Edilizia è incardinato nel Servizio Trasformazioni Edilizie del Settore Urbanistica ed accoglie le istanze per gli interventi riguardanti le nuove costruzioni, le ristrutturazioni e le manutenzioni degli immobili nonché l'esecuzione di opere interne agli edifici.
- 5.02. Lo Sportello Unico per l' Edilizia (SUE) assume i compiti ed esercita le responsabilità nelle forme stabilite dalla vigente normativa.

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

- 6.01. Lo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) riceve i procedimenti riconducibili alle disposizioni del D.P.R. 447/98, come modificato dal D.P.R. 440/2000, anche quando vengano erroneamente incardinati presso altri uffici ed amministrazioni, purché riguardanti interventi localizzati nell'ambito del territorio comunale ed attivati dal soggetto che assumerà la titolarità della progettata attività.
- 6.02. Rientrano nelle competenze del SUAP tutti i procedimenti afferenti impianti produttivi di beni e servizi, ancorché disciplinati da specifiche normative di settore; nonché le procedure per l'installazione di infrastrutture per telefonia cellulare.
- 6.03. Lo Sportello Unico per le Attività Produttive assume i compiti ed esercita le responsabilità nelle forme stabilite dalla vigente normativa.

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

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

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

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

Art.9. Commissione Edilizia Comunale Integrata (C.E.C.I.)

- 9.01. Il Comune si avvale della Commissione Edilizia Integrata (CECI), la quale esercita, ai sensi dell'art.41 della L.Reg.le n.16/04, funzioni consultive in

materia paesaggistico – ambientale ed in particolare compie una valutazione estetica della qualità urbana e architettonica delle opere e del loro inserimento nel contesto urbano, naturale e paesaggistico.

Art.10. Modifiche ed adeguamenti del RUEC

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

**TITOLO II
PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI**

Capo I: Terminologia

Art.11. Centro abitato/edificato

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

Art.12. Comparto edificatorio

- 12.01. Il Comparto edificatorio è uno degli strumenti con il quale si attua la pianificazione urbanistica comunale. Esso è costituito da uno o più ambiti territoriali, edificati o non, ed è perimetrato nelle tavole del PUC. Esso è costituito da una o più aree di Trasformazione (AT), da una o più aree destinate a Standard (AS), da una o più aree destinate a viabilità (AV), da aree destinate ad Edilizia Res.le Pubblica (AT_ERP) e a Insediamenti Produttivi (AT_PIP), che vengono sottoposte a normativa e gestione unitaria, da attuare con un PUA tale da consentire:
- la corretta trasformazione urbana del territorio;
 - l'equilibrio tra i Diritti Edificatori (DEp) prodotti da tutti i suoli compresi nel Comparto e le quantità di edificato previsto dal PUC nelle AT attraverso gli indici urbanistici (QST);
 - la cessione gratuita al Comune delle aree destinate a standard (AS) e delle aree destinate a viabilità (AV) dal PUC;
 - la realizzazione e la cessione gratuita al Comune delle aree e delle opere di urbanizzazione previste nelle AT, secondo le previsioni del PUA.
- 12.02. Il Comparto si configura, dunque, come ambito territoriale sottoposto a unitaria e completa disciplina urbanistica ed edilizia. Esso può essere:
- continuo, quando le aree che lo compongono sono confinanti, senza soluzione di continuità;
 - discontinuo, quando le aree che lo compongono, pur essendo soggette ad un'unica normativa, sono disgiunte.

Art.13. Indice Urbanistico (IU)

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

Art.14. Indice di Fabbricabilità territoriale (IFt)

- 14.01. E' il rapporto tra il massimo volume edificabile e la superficie territoriale.

Art.15. Indice di Fabbricabilità fondiaria (IFf)

15.01. E' il rapporto tra il massimo volume edificabile e la superficie fondiaria.

Art.16. Indice di permeabilità (Ip)

16.01. E' il rapporto massimo ammissibile tra la superficie permeabile e la superficie territoriale.

Art.17. Indice delle Alberature (IA)

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

Art.18. Superficie Territoriale (St)

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

Art.19. Superficie Fondiaria (Sf)

19.01. Si intende per Superficie Fondiaria "SF" la superficie destinata a sedime del fabbricato e delle sue eventuali pertinenze.

Art.20. Superficie Lorda di Solaio (SLS)

20.01. La Superficie lorda di solaio (SLS) è la superficie di tutti i piani entro e fuori terra, compresi i sottotetti aventi caratteristiche di agibilità, dei manufatti edilizi coperti.

Essa è misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, delle scale, dei vani-ascensore ed è comprensiva della superficie utile e della superficie accessoria.

20.02. Sono escluse dal suo computo le seguenti superfici:

- le scale esterne aperte e tutte le superfici aperte almeno su due lati;
- le terrazze, i balconi e gli aggetti aperti;
- le pensiline degli edifici a destinazione prevalentemente residenziale;
- le superfici dei volumi tecnici;
- i porticati di uso pubblico
- le logge e i porticati di uso privato di profondità non superiore a m. 2,00;
- le pensiline degli impianti industriali e di distribuzione del carburante;
- le superfici dei parcheggi privati interrati se asserviti a tale specifica ed esclusiva funzione e le cantine interrate di pertinenza degli alloggi;
- le superfici occupate da vasche e da impianti di depurazione delle acque o da impianti a cielo aperto;
- i pilotis di Hmax 2,50 ml pertinenziali agli alloggi.

20.03. Per altezze \geq a 4,00 metri la SLS è calcolata con le modalità di cui al successivo art. 194.

Art.21. Superficie Permeabile (SP)

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

Art.22. Superficie Utile (Su)

22.01. La superficie utile è la superficie di pavimento al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di scale interne al fabbricato, di

logge e balconi.

Art.23. Superficie di vendita (Sv)

- 23.01. La superficie di vendita di un esercizio commerciale è quella destinata alla vendita, compresa quella occupata dai banchi, scaffalature, e simili.
- 23.02. Dalla superficie di vendita è esclusa la superficie dei locali destinati a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.
- 23.03. La superficie di vendita degli esercizi commerciali che trattano esclusivamente merci ingombranti delle quali il venditore non è in grado di effettuare la consegna immediata, come auto, mobili ed elettrodomestici, legnami, materiali per l'edilizia è limitata alla dimensione massima degli esercizi di vicinato attribuendo la restante superficie a magazzino, deposito o superficie espositiva.

Art.24. Sagoma planimetrica del fabbricato

- 24.01. La sagoma planimetrica di un fabbricato è determinata dalla proiezione sul piano orizzontale dei fili esterni di tutti i suoi elementi perimetrali, compresi quelli dei suoi aggetti chiusi o degli sbalzi (balconi, terrazze, sporti di gronda, ecc) di profondità superiore a ml 1,50.

Art.25. Sagoma planivolumetrica del fabbricato

- 25.01. La sagoma planivolumetrica di un fabbricato è la figura solida definita dall'intersezione dei piani delle pareti e/o strutture esterne con i piani delle coperture e con il piano o piani di campagna, compresi i corpi aggettanti chiusi e i volumi tecnici, nonché gli sbalzi (balconi, terrazze, sporti di gronda, ecc) di profondità superiore a ml 1,50.

Art.26. Volume del fabbricato

- 26.01. Il Volume del fabbricato è costituito dal volume complessivo computato come somma dei prodotti delle superfici lorde di piano per le rispettive altezze, computate da piano di calpestio a piano di calpestio.
- 26.02. Per i solai sfalsati si procederà al computo solaio per solaio.
- 26.03. Dalle superfici lorde di solaio devono essere detratte le superfici non computabili ai sensi delle presenti norme.
- 26.04. Non è computabile nel volume il piano sottotetto a falde inclinate, con pendenza delle stesse non superiore al 30%, che abbia quota "zero" all'imposta. Laddove il sottotetto, seppure in quota parte, abbia i requisiti dimensionali di abitabilità di cui alla Legge Regione Campania n.15/2000, sarà considerato a tutti gli effetti volume e, pertanto, computato per intero. I solai di copertura terminanti con sovrastrutture relative a pavimenti galleggianti o destinate ad impianti tecnologici o a giardini pensili, dovranno essere computati nell'altezza fino alla quota della componente strutturale.

Art.27. Volumi tecnici

- 27.01. Sono volumi tecnici quelli strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione e condizionamento, ecc.) che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche.
- 27.02. A puro titolo esemplificativo, sono considerati volumi tecnici quelli strettamente necessari a contenere i serbatoi idrici, l'extracorsa degli

elevatori, i vasi di espansione dell'impianto di termosifone, le canne fumarie e di ventilazione, il vano scala al di sopra della linea di gronda, i sottotetti non accessibili asserviti alla costruzione quale spazio vuoto utile all'isolamento termico ecc. Non sono considerati volumi tecnici gli stenditoi - ancorché aperti su tutti i lati - le soffitte, i locali di sgombero e simili.

- 27.03. La sistemazione dei volumi tecnici non deve, in ogni caso, arrecare pregiudizio all'insieme architettonico dell'edificio.

Art.28. Opere di urbanizzazione primaria (URB1)

- 28.01. Sono opere di urbanizzazione primaria (URB/1):
- strade residenziali; e relativi svincoli;
 - spazi di sosta o di parcheggio;
 - servizi a rete (fognature, acquedotto, rete gas, reti telematiche);
 - pubblica illuminazione;
 - verde attrezzato;
 - infrastrutture di comunicazione elettronica per impianti radioelettrici e le opere relative;
 - cavedi multiservizi e i cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni;
 - piazze, percorsi e spazi pedonali attrezzati;
 - piste ciclabili;
 - verde di arredo e di protezione delle strade e degli altri spazi pubblici;
 - fognature per lo smaltimento delle acque bianche e nere (possibilmente in reti separate);
 - impianti di depurazione e smaltimento;
 - barriere di protezione dal rumore;
 - sottostazioni e centraline delle reti tecnologiche;
 - spazi attrezzati per la raccolta dei rifiuti solidi;
 - spazi attrezzati per la fermata dei mezzi di trasporto pubblico;
 - altri allacciamenti ai pubblici servizi, di diretta pertinenza dell'insediamento.

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

- 29.01. Sono opere di urbanizzazione secondaria (URB/1):
- asili nido e scuole materne;
 - scuole dell'obbligo;
 - mercati di quartiere;
 - delegazioni comunali ed altri uffici pubblici di quartiere;
 - luoghi di culto ed altri edifici per servizi religiosi;
 - impianti sportivi di quartiere;
 - centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie;
 - parchi attrezzati e giardini;
 - tutte le altre attrezzature necessarie alla vita del quartiere;
 - spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e per lo sport;
 - gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate.

Art.30. Standard urbanistici

- Standard generali.
La dotazione minima, proporzionata al numero degli abitanti, di spazi da destinare a parchi territoriali, strutture ospedaliere e scuole superiori è di mq 17,50/ab.
- Standard residenziali locali.
La dotazione minima, proporzionata al numero degli abitanti, di aree ed attrezzature pubbliche per verde, parcheggi, scuole, strutture sanitarie, ecc. è di mq 20/ab.
- Standard per attività industriali-artigianali.
Nei nuovi insediamenti di carattere industriale o ad essi assimilabili

compresi nelle zone D) la superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie) non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti

- Standard per attività terziarie, commerciali e turistico-ricettive.

Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi. Tale quantità, per le zone omogenee A e B può essere ridotta alla metà, purché siano previste adeguate attrezzature integrative.

- Standard per le zone E.

La quantità minima di standard, proporzionata al numero di abitanti, è stabilita in 6 mq./ab. da riservare complessivamente per attrezzature per l'istruzione e di interesse comune.

Art.31. Carico Urbanistico (CU)

31.01. Si definisce carico urbanistico (CU) il fabbisogno di strutture ed opere collettive (standard) indotto dall'insediamento primario. Esso è fissato, quale valore minimo, dal precedente art. 30 sulla base delle categorie funzionali degli immobili, fatti salvo valori maggiori stabiliti da specifiche norme nazionali e regionali.

31.02. Si determina variazione del carico urbanistico nei seguenti casi:

- incremento delle superfici utili;
- modifica della destinazione d'uso in altra con CU maggiore.

Art.32. Lotto edificabile

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

Art.33. Lotto edificato

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

Art.34. Lotto minimo

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

Art.35. Allineamento

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

Art.36. Parti accessorie

36.01. Sono parti accessorie i manufatti edilizi, diversi dalle pertinenze, che non possono risultare fisicamente separati dall'immobile principale. Le parti accessorie, intimamente congiunte con l'immobile principale, formando con esso un insieme strutturale e organico, costituiscono parte integrante del tutto. La realizzazione di nuove parti accessorie determina la trasformazione dell'immobile, con incrementi di superfici e di volumi.

Art.37. Pertinenze

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

Art.38. Unità Immobiliare

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

Art.39. Manufatto Edilizio

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

Art.40. Unità Edilizia

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

Art.41. Isolato

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

Art.42. Edificio Esistente

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

Art.43. Edificio Condonato

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

Art.44. Edificio Residenziale

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

Art.45. Edificio Specialistico

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

Art.46. Sottotetto

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

Capo II: Definizioni particolari

Art.47. Elementi delle costruzioni e dello spazio urbano

- 47.01. *Terrazza.* Si definisce terrazza un piano praticabile scoperto, posto in elevazione, delimitato lungo il suo perimetro da pareti o parapetti.
- 47.02. *Balcone.* Si definisce balcone un ripiano praticabile in aggetto rispetto alla parete di un edificio, accessibile da porta-finestra, delimitato da parapetto e sostenuto da mensole o a sbalzo.
- 47.03. *Loggia.* Si definisce loggia una superficie coperta, compresa nella sagoma dell'edificio, che si apre direttamente all'esterno su un solo lato.
- 47.04. *Porticato.* Si definisce porticato uno spazio coperto con funzione di passaggio che ha almeno un lato aperto sull'esterno, delimitato da pilastri o colonne.
- 47.05. *Pergolato.* Serie di pergole ovvero intreccio di sostegni formati da intelaiature o graticciati realizzati con strutture leggere (legno o metallo) totalmente amovibili, per il sostegno di piante, realizzato in giardini e cortili di pertinenza di unità immobiliari e/o edifici.
- 47.06. *Veranda.* Si definisce veranda una loggia o un balcone chiuso da vetrate.
- 47.07. *Ballatoio.* Si definisce ballatoio un balcone continuo con funzione di percorso.
- 47.08. *Tettoia o pensilina.* Si definisce tettoia o pensilina una copertura posta a protezione dello spazio sottostante, che rimane aperto sui lati.
- 47.09. *Galleria.* Si definisce galleria un ambiente coperto, con funzioni di comunicazione o di passaggio, aperto alle estremità.
- 47.10. *Androne.* Si definisce androne una galleria, posta al pianterreno di un edificio, che collega l'ingresso con il cortile.
- 47.11. *Chiosco.* Si definisce chiosco un piccolo padiglione indipendente, con funzioni particolari, avente il perimetro aperto o delimitato da partizioni leggere.
- 47.12. *Gazebo.* Si definisce gazebo un manufatto da giardino o da terrazzo, aperto su tutti i lati, con funzione panoramica.
- 47.13. *Superfetazione edilizia* Si definisce superfetazione edilizia quella parte aggiunta a un edificio, dopo la sua ultimazione, il cui carattere anomalo sia tale da compromettere la tipologia o l'aspetto dell'edificio stesso o anche dell'ambiente circostante. Per analogia, rientrano fra le superfetazioni edilizie tutte le costruzioni improprie, precarie ed accessorie, anche se disgiunte dall'edificio principale, il cui carattere comprometta il decoro dell'ambiente. Gli interventi edilizi, in conformità al presente R.U.E.C., devono tendere alla eliminazione delle superfetazioni edilizie, oppure alla loro riqualificazione.
- 47.14. *Soppalco* si intende una struttura praticabile finalizzata alla utilizzazione su quote diverse di un ambiente che, pur restando unico ed aperto, presenta un'altezza tale da consentire la parziale suddivisione orizzontale.

CAPO III: Altezze e Distanze

Art.48. Piani fuori terra (NP)

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

Art.49. Altezza di piano

- 49.01. L'altezza di piano è la misura della distanza tra pavimento e pavimento tra i piani di un edificio.
- 49.02. Nel caso di soffitti inclinati o curvi, l'altezza è convenzionalmente intesa come altezza media.

Art.50. Altezza del fabbricato (H)

- 50.01. L'altezza di un fabbricato è la media delle altezze, espresse in metri, dei vari fronti. Essa si misura dalla quota del marciapiede o del terreno circostante come derivante dalla sistemazione dello stesso, fino alla quota del solaio di copertura considerata per il calcolo volumetrico. Non sono ammessi riporti di terreno rispetto alle quote originarie, se non previsti dal progetto assentito.
- 50.02. Nel caso di coperture a tetto inclinato, la misurazione terminale deve avvenire fino alla quota di imposta del solaio inclinato. Sono esclusi dal calcolo dell'altezza i volumi tecnici, le canne fumarie e le ciminiere, i tralicci per le antenne e per le linee elettriche. I piani seminterrati sono comunque computati nel calcolo dell'altezza per la parte emergente dal terreno.
- 50.03. Al fine di agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico e per migliorare la qualità degli edifici, i solai intermedi che comportino spessori complessivi sia per gli elementi strutturali che sovrastrutturali superiori a 30 cm, non sono considerati nel computo per la determinazione dell'altezza massima, per la sola parte eccedente i centimetri 30 e fino ad un massimo di ulteriori centimetri 25 per i solai di copertura e di centimetri 15 per quelli orizzontali intermedi, in quanto il maggiore spessore contribuisce al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica e di inerzia termica.
- 50.04. Nel caso di fabbricato addossato ad un terrapieno, l'altezza del fabbricato è calcolata con riferimento alla strada o terreno posto a quota inferiore.
- 50.05. L'altezza massima (Hmax) di un fabbricato è quella corrispondente al fronte più alto.
- 50.06. Nel caso di edifici contigui, l'altezza va verificata per ogni singolo edificio.
- 50.07. Nel caso di edifici a gradoni, l'altezza va verificata per ciascun corpo di fabbricato.

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

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

Art.52. Limiti di altezza degli edifici

- 52.01. Nelle zone omogenee A e B:
- nei casi di interventi di ristrutturazione edilizia, se per effetto della diversa distribuzione del volume nell'ambito della sagoma planimetrica esistente, si determini un incremento dell'altezza del fabbricato, la nuova altezza non potrà superare l'altezza degli edifici circostanti.
 - nei casi di nuove costruzioni l'altezza dei fabbricati è stabilita dai PUA.
 - per gli edifici pubblici esistenti, classificati standard, nei casi di ristrutturazione edilizia o di ampliamento, la nuova altezza è fissata nel relativo planovolumetrico o nel progetto di opera pubblica.
- 52.02. Nelle zone omogenee C e D l'altezza dei nuovi fabbricati è stabilita dai PUA.
- 52.03. Nella zona omogenea E:
- nei casi di interventi di ristrutturazione edilizia, se per effetto della diversa distribuzione del volume nell'ambito della sagoma planimetrica esistente si determini un incremento dell'altezza del fabbricato, la nuova altezza non potrà superare l'altezza degli edifici circostanti laddove l'immobile è inserito in un isolato, ovvero, se trattasi di edificio isolato, quella di mt. 7,50, fissata per le nuove costruzioni agricole;
 - nel caso di nuove costruzioni agricole il limite di altezza è fissato in mt. 7,50;
 - per le nuove costruzioni a diversa destinazione l'altezza dei fabbricati è fissata dal PUA.
- 52.04. Nelle zone omogenee F:
- per l'edificato esistente, non compreso nelle aree sottoposte a PUA, valgono le norme fissate dal comma 52.01 nei casi di ristrutturazione edilizia;
 - per le nuove costruzioni l'altezza dei fabbricati è fissata dal PUA o dal planovolumetrico;
 - per gli edifici pubblici esistenti, classificati standard, nei casi di ristrutturazione edilizia o di ampliamento, la nuova altezza è fissata nel relativo planivolumetrico o nel progetto di opera pubblica.

Art.53. Distanze

- 53.01. La distanza tra fabbricati (D_f) è quella che intercorre tra le loro sagome planimetriche.
- 53.02. La distanza dai confini (D_c) è quella che intercorre tra la sagoma planimetrica del fabbricato ed il confine di proprietà.

Art.54. Misura della Distanza

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

Art.55. Distanza del fabbricato dal confine di proprietà

- 55.01. Nelle zone omogenee A e B:
- nei casi di interventi di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione totale e ricostruzione fedele del fabbricato, la distanza di questo dal confine di proprietà è quella preesistente o quella maggiore derivante dalla diversa ridistribuzione dei volumi nell'ambito della sagoma planimetrica esistente.
- 55.02. Nelle zone omogenee C e D:

- la distanza minima dai confini dei nuovi fabbricati è fissata in mt.5.
- 55.03. Nella zona omogenea E:
- nei casi di interventi di ristrutturazione edilizia anche con demolizione totale e ricostruzione fedele del fabbricato, la distanza di questo dal confine di proprietà è quella preesistente o quella maggiore derivante dalla diversa redistribuzione dei volumi nell'ambito della sagoma planimetrica esistente;
 - nel caso di nuove costruzioni agricole la distanza minima di queste dai confini di proprietà è fissata in mt. 10;
 - nel caso di nuove costruzioni a diversa destinazione, la distanza minima di queste dai confini è fissata dal PUA e non può essere inferiore a mt.10.
- 55.04. Nella zona omogenea F:
- per l'edificato esistente, non compreso nelle aree sottoposte a PUA, valgono le norme fissate dal comma 55.01 nei casi di ristrutturazione edilizia;
 - per le nuove costruzioni la distanza minima dai confini è fissata in mt. 10.
- 55.05. Per gli edifici pubblici classificati standard le distanze dai confini sono quelle fissate nei relativi planivolumetrici o nei progetti di opera pubblica.
- 55.06. E' consentito costruire a distanza dai confini inferiori a quelle indicate ai commi precedenti, ma pur sempre nel rispetto delle distanze tra edifici, e solo in casi straordinari da documentare, in base ad un accordo, nelle forme di legge, con la proprietà confinante, registrato, trascritto nei registri immobiliari. Qualora una delle proprietà confinanti sia demaniale, la costruzione a minor distanza dai confini è consentita in base ad una concessione amministrativa, emanata dall'Ente proprietario, con le modalità e nei limiti previsti dalla stessa.

Art.56. Distanza tra fabbricati

- 56.01. Nelle zone omogenee A e B:
- nei casi di interventi di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione totale e ricostruzione fedele del fabbricato, la distanza di questo da altri edifici è quella preesistente o quella maggiore derivante dalla diversa redistribuzione dei volumi nell'ambito dell'esistente sagoma planimetrica;
 - nel caso che per effetto della diversa redistribuzione dei volumi, l'altezza del fabbricato preesistente si incrementi, dovrà essere assicurata la distanza minima di 10 ml. tra la parte di fabbricato costituente la maggiore altezza e i fabbricati vicini;
 - nel caso di nuove costruzioni, la distanza minima di queste da altri edifici è fissata dal PUA e non può essere inferiore a ml. 10.
- 56.02. Nelle zone omogenee C e D:
- la distanza minima tra i nuovi fabbricati è fissata in ml. 10;
 - nel caso che le pareti finestrate di edifici antistanti si fronteggino per uno sviluppo altimetrico superiore a ml. 12, la distanza minima è pari all'altezza del fabbricato più alto.
- 56.03. Nella zona omogenea E:
- nei casi di interventi di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione totale e ricostruzione fedele del fabbricato, la distanza di questo da altri fabbricati è quella preesistente o quella maggiore derivante dalla diversa redistribuzione dei volumi nell'ambito dell'esistente sagoma planimetrica;
 - nel caso che per effetto della diversa redistribuzione dei volumi, l'altezza del fabbricato preesistente si incrementi, dovrà essere assicurata la distanza minima di 10 ml. tra la parte di fabbricato costituente la maggiore altezza e i fabbricati vicini;
 - nel caso di nuove costruzioni agricole la distanza minima di queste dagli annessi rurali è fissata in ml. 20;
 - nel caso di nuove costruzioni a diversa destinazione, la distanza minima di queste da altri fabbricati è fissata dal PUA e non può essere inferiore a

ml.10.

- 56.04. Nella zona omogenea F:
- per l'edificato esistente, non compreso nelle aree sottoposte a PUA, valgono le norme fissate dal comma 56.01 nei casi di ristrutturazione edilizia;
 - per le nuove costruzioni la distanza minima tra fabbricati è fissata in mt. 10.
- 56.05. Per le nuove costruzioni disciplinate da PUA, possono essere stabiliti limiti di distanza diversi da quelli del presente articolo, fermo restando la distanza minima di ml. 10 tra pareti finestrate.

Art.57. Riduzione delle Distanze

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

Art.58. Distanza del fabbricato dalla strada

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

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

- 59.01. Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'articolo 4 del Codice della strada, le distanze dei fabbricati e delle relative recinzioni dalle strade esistenti devono rispettare le norme fissate dal vigente P.G.T.U.
- 59.02. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che non comportino variazioni della sagoma planivolumetrica sono ammesse le distanze preesistenti.

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

- 60.01. All'interno dei centri abitati, come delimitati ai sensi dell'articolo 4 del Codice della strada, la distanza dalle strade esistenti dei nuovi fabbricati, compresi

nelle Aree di Trasformazione del PUC, non può essere inferiore a ml. 4 (misura comprensiva dei marciapiedi), salvo distanze superiori fissate nei relativi PUA e fermo restante il rispetto delle vigenti norme sismiche in materia.

- 60.02. Per comprovate ragioni di ordine tecnico, i PUA relativi ad immobili compresi in ambiti di Ristrutturazione Urbanistica (RU) possono prevedere distanze inferiori a quella fissata nel precedente comma, fermo restante, comunque, il rispetto delle vigenti norme sismiche e quelle dettate dal Codice della Strada.
- 60.03. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente è ammessa la distanza preesistente o quella maggiore derivante dalla ridistribuzione dei volumi del fabbricato nell'ambito dell'esistente sagoma planimetrica, nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia.

Art.61. Distanza del fabbricato dalla ferrovia

- 61.01. Per distanza di un edificio dalla ferrovia s'intende la lunghezza del segmento minimo congiungente l'elemento più vicino della sagoma e il primo ferro del binario.
- 61.02. Per interventi di ristrutturazione urbanistica e per interventi di nuova costruzione dovrà essere garantita una fascia di rispetto avente una profondità minima di ml 30 per le ferrovie di competenza statale e di ml 20 per le restanti ferrovie, misurata dal primo ferro del binario.
- 61.03. Eventuali deroghe alle distanze dal primo ferro del binario di cui sopra all'interno del territorio urbanizzato sono ammesse, previo nulla osta dell'ente preposto.

TITOLO III

DESTINAZIONI D'USO E CATEGORIE DI INTERVENTO

Capo I: Destinazioni funzionali e Mutamento d'uso

Art.62. Destinazioni funzionali

62.01. Il presente Capo definisce, raggruppandole omogeneamente, le destinazioni d'uso, esistenti e di progetto, per l'intero territorio comunale. A queste definizioni si farà riferimento, negli articoli successivi, al fine di disciplinare i mutamenti di destinazione d'uso, le destinazioni ammissibili nelle varie zone omogenee e nelle Aree di Trasformazione, ecc.

62.02. Le attività esistenti o insediabili sull'intero territorio comunale debbono essere ascritte, direttamente o per analogia, all'elenco di seguito riportato che raggruppa le destinazioni d'uso in categorie funzionali, definisce le categorie catastali e i corrispondenti usi come definiti nelle N.T.A. del PUC. In tali destinazioni funzionali sono compresi tutti gli spazi accessori e di servizio necessari allo svolgimento dell'attività principale nonché gli spazi per lo svolgimento di attività ad essa collegate e/o correlate.

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

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

Capo II: Usi consentiti nelle Zone omogenee del PUC

Art.63. Usi consentiti nella zona A

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

Art.64. Usi consentiti nella zona B

- 64.01. Nella zona "B" sono consentite le seguenti destinazioni funzionali:
- Destinazioni Abitative: DA;
 - Destinazioni Terziarie: DT/1, DT/2, DT/3, DT/4, DT/5, DT/6 (nel rispetto delle norme di settore), DT/9, DT/10, DT/11;
 - Destinazioni Produttive: DP/1;
 - Destinazioni Turistico Ricettive: DTR/1, DTR/2, DTR/3, DTR/5;
 - Infrastrutture e Servizi: URB/1 e URB/2.
- 64.02. L'uso abitativo dei piani terreni è sempre vietato per i locali prospettanti su spazi pubblici, di uso pubblico o condominiali, fatta eccezione per particolari tipologie edilizie che lo prevedano espressamente.

64.03. I piani seminterrati possono essere adibiti, nel rispetto delle norme igienico sanitarie e di accessibilità, a tutte le destinazioni funzionali previste nella presente zona, con esclusione dell'uso abitativo (DA) e turistico ricettivo (DTR/1, DTR/3).

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

Art.65. Norme particolari per le sottozone B1

65.01. Nelle sottozone definite B1 gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono quelli attribuiti ai singoli manufatti dalle tavole P3.n del PUC nel rispetto delle seguenti destinazioni d'uso:

- DT/4 – DT/5 – DT/6 – DT/7 – DT/8 – DT/9 – DT/10 – DT/11 – DT/12;
- DP/1 – DP/3;
- DTR/1 – DTR/3;
- URB/1 – URB/2.

Art.66. Usi consentiti nelle zone C

66.01. Nella zona "C" sono consentite le seguenti destinazioni funzionali:

- Destinazioni abitative: DA;
- Destinazioni Terziarie: DT/1, DT/2, DT/3, DT/4, DT/5, DT/6, DT/9, DT/10, DT/11;
- Destinazioni Produttive: DP/1;
- Destinazioni Turistico Ricettive: DTR/1, DTR/2, DTR/3;
- Infrastrutture e Servizi: URB/1 e URB/2.

Art.67. Usi consentiti nelle zone D

67.01. Nelle zone "D" sono consentite le seguenti destinazioni funzionali:

- Destinazioni Terziarie: DT/4, DT/5, DT/6, DT/7, DT/8, DT/9, DT/10, DT/11, DT/12;
- Destinazioni Produttive: DP1 DP2, DP3;
- Destinazioni Turistico Ricettive: DTR/1, DTR/3.
- Infrastrutture e Servizi: URB/1 e URB/2.

Art.68. Usi consentiti nelle zone E1

68.01. Nella zona "E1" sono consentite le seguenti destinazioni funzionali:

- Destinazioni Agricole: DAG/1, DAG/2, DAG/3, DAG/4, DAG/5, DAG/6;
- Infrastrutture e Servizi: URB/1 e URB/2.

Limitatamente alle zone individuate come "periurbane" nella carta dell'uso agricolo e nel PUC, sono ammesse anche le seguenti destinazioni funzionali:

- Destinazioni Abitative: DA;
- Destinazioni Terziarie: DT/1, DT/2, DT/5, DT/9; DT/11, limitatamente all'edificato esistente;
- Destinazioni Produttive: DP/1, limitatamente all'edificato esistente;

68.02. L'uso abitativo dei piani terreni è sempre vietato per i locali prospettanti su spazi pubblici, di uso pubblico o condominiali, fatta eccezione per particolari tipologie edilizie che lo prevedano espressamente.

Art.69. Usi consentiti nelle zone E2 ed E3

69.01. Nelle zone E2 ed E3 sono consentite le seguenti destinazioni funzionali:

- Destinazioni Abitative: DA;
- Destinazioni Produttive: DP/1, limitatamente all'edificato esistente;
- Destinazioni Agricole: DAG/1, DAG/2, DAG/3, DAG/4, DAG/5, DAG/6;

- Infrastrutture e Servizi: URB/1 e URB/2.

69.02. L'uso abitativo dei piani terreni è sempre vietato per i locali prospettanti su spazi pubblici, di uso pubblico o condominiali, fatta eccezione per particolari tipologie edilizie che lo prevedano espressamente.

Art.70. Usi consentiti nelle zone F

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

Art.71. Criteri generali relativi alle destinazioni funzionali

71.01. Nelle Aree di Trasformazione il PUC individua la percentuale di SLS da destinare a *uso residenziale* e/o a *uso produzione e servizi*, definendo le dotazioni minime di aree standard quale condizione per consentire gli interventi.

71.02. Nelle Aree di Trasformazione il PUA individua le destinazioni d'uso degli edifici e specifica le opere di urbanizzazione da realizzare.

Capo III: Mutamento d'uso

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

72.01. Si definisce mutamento d'uso qualsiasi azione umana produttiva di modificazione dell'utilizzazione in atto di un immobile che comporta il passaggio da una categoria di destinazione d'uso ad una differente. Esso è ottenibile con o senza opere edili.

72.02. Il passaggio da un uso ad un altro nell'ambito della stessa categoria funzionale, non costituisce cambio d'uso.

72.03. Il mutamento d'uso di un immobile deve, in ogni caso, avvenire nel rispetto delle destinazioni funzionali ammesse per le varie zone omogenee, attraverso le categorie di intervento edilizio fissate dalle presenti norme.

72.04. Tale mutamento, indipendentemente se ottenuto attraverso la trasformazione fisica dell'immobile, laddove comporti incremento del carico urbanistico, deve essere subordinato al contemporaneo reperimento degli standard previsti per legge, ovvero alla monetizzazione degli stessi ai sensi del successivo art. 123.

Art.73. Frazionamento senza c.d.u.

73.01. I frazionamenti o gli accorpamenti di unità immobiliari senza mutamento della destinazione d'uso degli immobili non comportano incremento del carico urbanistico.

73.02. I mutamenti di destinazione d'uso, se compatibili con quelli previsti nella zona omogenea di appartenenza, e che riguardino una superficie non superiore al 30% di quella dell'unità immobiliare e i 30 mq, non sono assoggettati ad alcun provvedimento autorizzativo laddove intervengano senza frazionamento della stessa unità immobiliare e se le destinazioni d'uso sono tra loro compatibili e comunque nel rispetto di quanto previsto dal DPR 380/01.

73.03. I mutamenti di destinazione d'uso riguardanti immobili di proprietà privata che il presente piano classifica come standard locali e/o generali in quanto sedi improprie di funzioni pubbliche, sono consentiti nel rispetto delle categorie d'intervento loro attribuite e delle norme dettate per la zona

omogenea di appartenenza.

- 73.04. Sono fatte salve le previsioni dell'articolo 20, comma 1, del DLgs 42/2004 in ordine alle limitazioni delle destinazioni d'uso dei Beni Culturali.
- 73.05. Qualora un'area, su cui esistono costruzioni che si intendono conservare, venga frazionata allo scopo di realizzare nuovi interventi modificativi dello stato dei luoghi, alle costruzioni esistenti devono comunque corrispondere le superfici e le dotazioni prescritte dal PUC per i nuovi interventi. In caso contrario il frazionamento non è autorizzabile e non possono essere assentite ulteriori trasformazioni dell'area.

Capo IV: Categorie d'intervento

Art.74. Cat. A - Manutenzione ordinaria

- 74.01. Sono interventi di manutenzione ordinaria e, pertanto, liberamente eseguibili, quelli consistenti in opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.
- 74.02. Sono, tra l'altro, da considerarsi opere di manutenzione ordinaria le seguenti opere interne elencate a titolo esemplificativo:
- la demolizione e/o ricostruzione totale o parziale dei pavimenti, rivestimenti, intonaci e loro coloritura;
 - il rifacimento e/o la sostituzione di infissi interni ed esterni;
 - la riparazione e/o sostituzione di impianti per servizi accessori, come l'idraulico, il fognario, gas, di allontanamento delle acque meteoriche, di illuminazione, di ventilazione e condizionamento, di apparecchi sanitari, canne fumarie e relative opere connesse sempre che non comportino la creazione di nuovi volumi tecnici.
- 74.03. Sono da considerarsi manutenzione ordinaria le seguenti opere esterne, elencate a titolo esemplificativo:
- la costruzione o l'installazione di:
griglie alle pareti per adeguamento alle normative di sicurezza degli impianti; pluviali, grondaie, frontalini di balconi; impermeabilizzazioni;
elementi d'arredo per terrazzi e giardini fino ad un'altezza di ml.1,80;
sondaggi relativi a verifiche statiche, architettoniche, geologiche, archeologiche;
 - il rifacimento di:
coperture, compresa la revisione del manto di tegole, dell'orditura e la posa in opera di guaine impermeabili;
pavimentazioni esterne, sulla medesima area senza modifica dei materiali;
tinteggiature di edifici con il colore preesistente;
canne fumarie, di aspirazione e camini senza alterazione della posizione, della forma e della dimensione di quelle esistenti e relative opere connesse;
grondaie, pluviali, canne e comignoli, cornicioni e cornici, zoccolature, bancali, gradini, ringhiere, inferriate;
recinzioni, elementi tecnologici.
- 74.04. Gli interventi di manutenzione ordinaria non sono sottoposti a specifiche procedure abilitative, fermo restando l'obbligo di richiedere l'autorizzazione per l'occupazione temporanea di suolo pubblico, quando necessaria.
- 74.05. Per gli immobili sottoposti alle disposizioni del D.Lgs. n.42/2004 in materia di Beni Culturali e Ambientali gli interventi di manutenzione ordinaria consentiti sono quelli di cui al presente articolo purchè non investano le parti decorative dell'edificio e non comportino modifiche della tipologia dei

materiali originari né dei colori.

Art.75. Cat. B - Manutenzione straordinaria

- 75.01. Sono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.
- 75.02. Sono da considerarsi, a titolo esemplificativo, manutenzione straordinaria le seguenti opere:
- a. rifacimento parziale o totale delle coperture, ivi compresi gli elementi strutturali, ferme restando le quote di colmo e dei fronti;
 - b. griglie per ventilare vani interrati sia orizzontali che verticali;
 - c. demolizione e sostituzione dei solai nel rispetto delle quote originarie di calpestio;
 - d. adeguamento dello spessore delle murature, delle coperture e dei solai ai fini della coibentazione termica ed acustica da effettuarsi all'interno dell'involucro del fabbricato;
 - e. rifazione totale delle finiture esterne e tinteggiatura, con modificazione di materiale e di coloriture;
 - f. installazione e sostituzione di cancelli, vetrine e portoni, aventi caratteristiche diverse da quelli preesistenti.
- 75.03. Sono da considerarsi manutenzione straordinaria anche le seguenti opere che di seguito si elencano a titolo esemplificativo:
- g. realizzazione di soppalchi che non determinino aumento di superficie utile (altezza libera 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, compresi i corselli di servizio fino ad una larghezza massima di ml 1,80 e le strutture grigliate per l'appoggio degli impianti tecnologici;
 - h. sottomurazioni;
 - i. muri di sostegno e di contenimento;
 - j. muri di cinta, recinzioni, cancellate e pavimentazioni e sistemazioni esterne e loro rifacimento con modificazione dei materiali e delle tipologie;
 - k. pensiline su edifici esistenti, a copertura di balconi o terrazzi, con oggetto non superiore a 1,00 ml. e con materiali del medesimo tipo e colore di quelli esistenti;
 - l. prolungamento di cornicione di fabbricato esistente con oggetto complessivo rispetto al filo del fabbricato non superiore a 1,00 ml.;
 - m. pergolati;
 - n. impianti tecnologici e volumi tecnici ($h \leq 1,80$ ml e $SLS \leq 1mq$);
 - o. nuove canne fumarie esterne;
 - p. condotte di esalazione e aerazione;
 - q. vetrine e loro sostituzione anche con modifica di forma e materiali;
 - r. scale esterne di sicurezza aperte e scoperte;
 - s. accessi carrai e loro modificazione;
 - t. consolidamento e rifacimento parziale delle murature anche previa demolizione, comprese le strutture portanti perimetrali, fino a un massimo del 50% dell'intero edificio;
 - u. pannelli fonoassorbenti, solari e fotovoltaici e opere di mitigazione estetica di stretta pertinenza del fabbricato o dell'alloggio;
 - v. installazione di doppi infissi qualora l'intervento non contrasti con le caratteristiche ed il decoro dell'edificio.
- 75.04. Gli interventi di manutenzione straordinaria sono sottoposti a denuncia di inizio attività (DIA) anche quando riguardano immobili comunque sottoposti a vincoli di tutela, previa acquisizione dei pareri e/o delle autorizzazioni degli enti preposti alla tutela del vincolo.

- 75.05. Rientrano nella categoria della manutenzione straordinaria anche gli interventi di adeguamento tecnologico che comportino la realizzazione di volumi tecnici di $h \leq 1,80$ ml e $SLS \leq 1mq$;

Art.76. Cat. C1 - Restauro

- 76.01. La complessità dell'opera di restauro e la molteplicità delle situazioni possibili sconsigliano di elencare tassativamente, in via generale e preventiva, le singole categorie di lavoro da ammettere o vietare. E', infatti, evidente come l'articolazione degli interventi occorrenti sia effettivamente rilevabile soltanto nell'ambito di un adeguato progetto. La stessa intensità di tutela e, quindi, l'esigenza di conservazione dovrà essere graduata sulla base delle effettive necessità, al fine di conseguire la migliore conservazione dei manufatti e la valorizzazione delle caratteristiche architettoniche, spaziali e distributive.
- 76.02. Sono, dunque, compresi nella categoria del *restauro* gli interventi rivolti a garantire l'integrità materiale dell'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.
- 76.03. Nella categoria rientrano, tra l'altro: l'adeguamento alla normativa antisismica, le mutazioni di destinazioni d'uso, le modifiche interne, i frazionamenti e gli accorpamenti delle unità immobiliari che risultino compatibili con il manufatto e gli interventi previsti dal successivo titolo XI.
- 76.04. Relativamente agli edifici per i quali è prevista la categoria del "restauro", il relativo progetto, da redigere con la metodologia e gli approfondimenti propri del restauro scientifico, dovrà dimostrare la compatibilità delle scelte prefigurate e delle destinazioni d'uso previste con le esigenze di tutela del bene.
- 76.05. I progetti di restauro, per gli edifici per i quali è prevista tale categoria e per i quali sia intervenuta la dichiarazione di interesse culturale di cui all'art. 13 del D.L.vo n° 42/04 e s.m.i. o appartenenti allo Stato, alle Regioni, agli altri Enti pubblici territoriali, nonché ad ogni altro ente ed istituto pubblico e a persone giuridiche private senza fine di lucro, che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico.e la cui esecuzione risalga ad oltre 50 anni, devono essere preventivamente approvati dalle competenti Soprintendenze. Queste ultime possono imporre modifiche e varianti rivolte a garantire migliori condizioni di tutela dell'edificio.
- 76.06. Gli interventi di restauro sono sottoposti a denuncia di inizio attività (DIA), nella generalità dei casi.

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

- 77.01. Sono compresi nella categoria del risanamento conservativo e ripristino gli interventi rivolti ad assicurare la conservazione della morfologia e dell'impianto tipologico degli edifici, pur consentendo la realizzazione di quelle opere che concorrono a garantire condizioni di funzionalità e di reale utilizzo degli stessi.
- 77.02. Gli interventi di risanamento dovranno, comunque, garantire la conservazione degli elementi esterni (facciate, partiture, androni, cortili, ecc.) e delle caratteristiche tipologiche, strutturali e funzionali degli edifici. Sono consentite eventuali modifiche delle aperture sempre che le stesse non siano in contrasto con la morfologia e la struttura dell'edificio.
- 77.03. In casi particolari gli interventi potranno spingersi fino al *ripristino tipologico*

qualora, le condizioni dell'immobile, da documentare adeguatamente, lo richiedano.

- 77.04. Nella categoria rientrano, tra l'altro: l'adeguamento alla normativa antisismica, le mutazioni di destinazioni d'uso, le modifiche interne, i frazionamenti e gli accorpamenti delle unità immobiliari che risultino compatibili con il manufatto.
- 77.05. Gli interventi di risanamento conservativo sono sottoposti a denuncia di inizio attività (DIA), nella generalità dei casi.

Art.78. Cat. D - Ristrutturazione edilizia

- 78.01. Sono interventi di ristrutturazione edilizia quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti e possono comportare, altresì, l'aumento di unità immobiliari, le modifiche della distribuzione del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, o il mutamento delle destinazioni d'uso. Se per effetto della diversa distribuzione del volume e della sagoma si determina un incremento dell'altezza del fabbricato, la nuova altezza non potrà superare l'altezza degli edifici circostanti.
- 78.02. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione dell'edificio preesistente, a parità di volumetria, anche con incremento delle superfici utili, e senza sostanziali modifiche della sagoma e della localizzazione. Qualora la localizzazione nell'ambito dell'area di sedime venga modificata, ancorché in modo non sostanziale, non dovranno essere limitati i diritti di terzi.
- 78.03. Sono comprese nella categoria della ristrutturazione edilizia le opere rivolte al ridisegno, anche innovativo, delle facciate dei fabbricati. Tali interventi, possono contemplare anche la realizzazione di *verande* limitatamente alla protezione di balconi esistenti, esclusivamente nei casi disciplinati dal successivo art.192

Art.79. Cat. E - Ristrutturazione urbanistica

- 79.01. Sono interventi di ristrutturazione urbanistica quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale. Laddove gli interventi inducano un maggiore CU, il PUA dovrà prevedere anche le aree da cedere per il soddisfacimento degli standard.
- 79.02. I PUA relativi agli ambiti come perimetrati nelle tavole P2n e P3n sono disciplinati dalle NTA allegate al PUC.

Art.80. Cat. E1 - Demolizione senza ricostruzione

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

Art.81. Nuove costruzioni

- 81.01. Sono così definiti tutti gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del

territorio non compresi tra quelli relativi al patrimonio edilizio esistente.

- 81.02. Sono, comunque, da considerarsi tali:
- gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
 - la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente;
 - gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria;
 - la realizzazione di infrastrutture e impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione permanente di suolo inedificato;
 - l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-trasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
 - l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
 - la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto, ove tali usi abbiano carattere permanente;
 - le opere di viabilità poderali e di bonifica, le strade private;
 - i chioschi e i gazebo;
 - gli impianti tecnologici e volumi tecnici, ($h > 1,80$ ml e $SLS > 1mq$);
 - la costruzione di pensiline, sporti, balconi e similari di profondità maggiore di ml 1,00;
 - le attrezzature sportive e piscine in lotti liberi;
 - ricostruzione di immobili parzialmente diruti allorché sia desumibile la consistenza del fabbricato attraverso una lettura di elementi fisici ancora presenti in loco, integrata da documentazione storica, fotografica e catastale.

Art.82. Edificato esistente

- 82.01. Gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti di cui alle cat. D ed E, come definiti ai precedenti artt. 78 e 79, se riguardanti aree di pericolosità e rischio liv. 3 e 4 di cui al PSAI devono rispettare le prescrizioni contenute nella Relazione Istruttoria prat.470/06 del Comitato Tecnico Istituzionale dell'Autorità di Bacino Dx-Sele .
- 82.02. I sottotetti legittimamente esistenti alla data di entrata in vigore della Legge Regionale n° 15/2000 possono mutare la destinazione d'uso, per essere adibiti ad abitazione, con le modalità indicate dalla legge stessa e sempre che tanto non confligga con le esigenze di tutela degli edifici o con le norme dettate dal P.S.A.I. per le zone di pericolosità/rischio di liv.3 e 4.

TITOLO IV LA TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Capo I: Piani Urbanistici Attuativi

Art.83. Generalità

- 83.01. I Piani Urbanistici Attuativi (PUA) sono strumenti con i quali il Comune provvede a dare attuazione alle previsioni del PUC.
- 83.02. I PUA, in relazione al contenuto, hanno valore e portata dei seguenti strumenti:
- piani particolareggiati (PP) e i piani di lottizzazione (PdL) di cui alla legge 17 agosto 1942, n. 1150, articoli 13 e 28;
 - piani per l'edilizia economica e popolare (PEEP) di cui alla legge 18 aprile 1962, n.167;
 - piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi (PIP) di cui alla legge 22 ottobre 1971, n. 865, articolo 27;
 - programmi integrati di intervento (PIRU) di cui alla legge 17 febbraio 1992, n. 179, articolo 17, e alle leggi regionali 19 febbraio 1996, n. 3, e 18 ottobre 2002, n.26;
 - piani di recupero (PdR) di cui alla legge 5 agosto 1978, n. 457;
 - programmi di recupero urbano (PRU) di cui al decreto legge 5 ottobre 1993, n.398, articolo 11, convertito in legge 4 dicembre 1993, n. 493.
- 83.03. Il PUA deve essere redatto nel rispetto degli indici, dei parametri, delle destinazioni, del carico urbanistico e delle previsioni di standard fissati dal PUC.
- 83.04. L'approvazione dei PUA non può, pertanto comportare variante al PUC. A tal fine non costituiscono varianti al PUC:
- a) La verifica di perimetrazioni conseguenti alla diversa scala di rappresentazione grafica del piano e conseguenti variazioni dei parametri ST e QST;
 - b) la precisazione di tracciati viari;
 - c) le modificazioni del perimetro del PUA rese necessarie da esigenze sopravvenute quali ritrovamenti archeologici, limitazioni connesse all'imposizione di nuovi vincoli, problemi geologici;
 - d) le modifiche delle modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente, di cui al decreto legislativo 6 giugno 2001, n.380, articolo 3, comma 1, lettere a), b), c) e d);
 - e) la diversa dislocazione, nel perimetro del PUA, degli insediamenti, dei servizi, delle infrastrutture e del verde pubblico senza aumento delle quantità e dei pesi insediativi, laddove in fase di PUC siano già zonizzate le AT;
 - f) eventuali trasferimenti di edificato dalle aree AT alle aree AS, ove tanto si renda necessario al fine di una migliore organizzazione urbana, e sempre che tanto non comporti un decremento degli standard previsti; in tal caso il PUA va esteso anche alle AS;
 - g) la variazione dell'indice urbanistico a seguito dell'accertamento degli effettivi diritti edificatori;
 - h) discostamenti dalle percentuali fissate dal PUC per le destinazioni d'uso delle AT non superiori al 5%.
- 83.05. L'adozione delle modifiche di cui alla precedente lettera c) è motivata dal Comune, al fine di dimostrare i miglioramenti conseguibili e in ogni caso l'assenza di incremento del carico urbanistico.

- 83.06. L'Amministrazione Comunale provvede alla stipula di convenzioni disciplinanti i rapporti derivanti dall'attuazione degli interventi previsti dai PUA.

Art.84. Contenuto dei PUA

- 84.01. Il PUA deve essere elaborato nel rispetto degli indici e delle destinazioni funzionali fissati dal PUC per la relativa area di trasformazione urbanistica; esso, da predisporre nelle opportune scale di rappresentazione, è composto dagli elaborati prescritti dalle normative nazionali e regionali per i piani attuativi; ha i contenuti di cui al punto successivo ed è corredato dagli studi previsti per legge, tra cui le indagini geologiche-tecniche e geognostiche, la relazione relativa alla rumorosità ambientale in coerenza con le "Linee guida regionali"(D.G.R.C n°2436/2003), nonché da schema di convenzione disciplinante i rapporti tra i soggetti attuatori ed il Comune.
- 84.02. Il PUA deve determinare la forma ed il carattere dello spazio pubblico, gli usi generali, la morfologia e la tipologia architettonica, i monumenti e gli elementi rappresentativi dell'identità collettiva. Esso, pertanto, deve indicare:
- la rete viaria, esistente e di progetto, con opportuna rappresentazione delle sezioni stradali illustranti le caratteristiche fondamentali della rete stessa;
 - le aree destinate alla riqualificazione degli edifici esistenti;
 - la posizione degli edifici di progetto con indicazione delle altezze, tipologie e destinazioni;
 - i profili regolatori, di cui almeno due perpendicolari;
 - schizzi, abbozzi, rendering individuanti gli elementi caratteristici dello spazio urbano, con particolare riferimento a quello pubblico.
- 84.03. Gli elaborati del PUA, in maniera specifica, sono quelli definiti dalle norme vigenti e dalla modulistica predisposta dal competente Ufficio.

Art.85. Procedimento di formazione dei PUA

- 85.01. I PUA sono redatti, in ordine prioritario:
- a) dal Comune;
 - b) dalle Società di Trasformazione Urbana;
 - c) dai Proprietari, con oneri a loro carico nei casi previsti dal PUC;
 - d) dal Comune, se i privati, tenuti alla redazione dei PUA a proprie cura e spese, non presentano le relative proposte definite dagli atti di programmazione degli interventi nei termini da queste previsti. In tal caso il Comune ha diritto di rivalsa per le spese sostenute nei confronti dei proprietari inadempienti.
- 85.02. Resta a cura del Comune la redazione dei PUA se la stessa Amministrazione respinge le proposte di pianificazione attuativa avanzate dai proprietari.

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

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

Art.87. Convenzione

- 87.01. Gli schemi di convenzione prescritti per gli strumenti urbanistici preventivi di iniziativa privata dovranno inoltre prevedere:
- l'individuazione e la cessione gratuita al Comune delle opere di urbanizzazione primaria e delle relative aree nelle AT;
 - l'individuazione e la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria nelle AT;

- l'assunzione degli oneri relativi alla realizzazione di quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria;
- l'obbligo ad eseguire tutte le opere previste, pubbliche e private, nell'arco temporale concordato in relazione all'entità dell'intervento e, comunque, compreso tra i tre e i cinque anni;
- la cessione gratuita delle AS, AV, AT_ERP e AT_PIP, se comprese nel comparto;
- l'impegno da parte della proprietà alla manutenzione delle opere di urbanizzazione sino a quando tali opere non vengano acquisite dall'Amministrazione Comunale in base alla convenzione stessa;
- le garanzie finanziarie per l'adempimento degli oneri derivanti dalla convenzione;
- la quota di edilizia convenzionata che si intende realizzare nelle Aree di Trasformazione prevalentemente residenziali(AT_R).

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

- 88.01. Entro sessanta giorni dalla presentazione del PUA, il Responsabile del Procedimento cura l'istruttoria, verifica la completezza della documentazione e può chiedere una sola volta, entro venti giorni dalla presentazione della richiesta, documenti ed atti integrativi che non siano nella disponibilità del Comune ovvero non possano essere dallo stesso acquisiti autonomamente. Tale richiesta interrompe il termine del procedimento, il quale ricomincia a decorrere dalla data del completo ricevimento della documentazione integrativa. Detta richiesta viene inviata una sola volta e indica un termine per la regolarizzazione
- 88.02. Il Responsabile del Procedimento trasmette copia del PUA ai Settori Tecnici competenti, agli Enti terzi preposti alla tutela di eventuali vincoli di natura paesaggistico-ambientale, archeologici e idrogeologici, etc. Per l'acquisizione dei pareri indice conferenza dei servizi alla quale è invitato a partecipare il Proponente.
- 88.03. Qualora il Responsabile del procedimento, pur essendo la documentazione presentata completa, ritenga necessario apportare modificazioni al progetto presentato, può convocare l'interessato per un'audizione. Al termine dell'audizione viene redatto apposito verbale nel quale sono concordati tempi e modalità per modificare il progetto originario. Il tempo che residua resta sospeso fino alla presentazione della documentazione concordata.
- 88.04. Entro il termine complessivo dell'istruttoria, dovrà essere predisposto anche lo schema di convenzione urbanistica, avvalendosi degli schemi in uso al Comune.
- 88.05. Il PUA è adottato dalla Giunta Comunale.
- 88.06. Il PUA, adottato ai sensi del precedente comma, è trasmesso alla provincia per eventuali osservazioni ed è depositato presso la casa comunale per trenta giorni. Del deposito è data notizia su due quotidiani a diffusione regionale. Ulteriori forme di pubblicità possono essere determinate dagli statuti delle amministrazioni comunali. Il Comune garantisce il rispetto degli strumenti di partecipazione procedimentale stabiliti dalla normativa vigente.
- 88.07. Entro la scadenza del termine di deposito di cui al precedente comma chiunque può formulare osservazioni o opposizioni al PUA adottato.
- 88.08. Con delibera di Giunta il Comune esamina le osservazioni o le opposizioni formulate e approva il PUA dando espressamente atto della sua conformità al PUC.
- 88.09. Con decreto sindacale il piano approvato è pubblicato sul bollettino ufficiale della regione Campania ed entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione.
- 88.10. Se il PUA comporta la modifica degli atti di programmazione degli interventi,

il Piano adottato è rimesso al Consiglio Comunale per l'approvazione.

- 88.11. La Giunta Comunale può decidere di conferire alla delibera di approvazione dei Pua valore di permesso di costruire abilitante gli interventi previsti, subordinando tale permesso all'acquisizione dei pareri, autorizzazioni, nullastata e provvedimenti all'uopo necessari, anche mediante lo sportello unico per l'edilizia. In tal caso, le varianti al permesso di costruire seguono il procedimento ordinario, senza adozione di atti deliberativi.

Capo II: Comparto Edificatorio

Art.89. Definizione del comparto edificatorio

- 89.01. Il PUC individua gli ambiti entro i quali le trasformazioni sono realizzate mediante comparto edificatorio, inteso come ambito territoriale sottoposto a unitaria e completa disciplina urbanistica ed edilizia.
- 89.02. Il comparto è costituito da una o più aree di Trasformazione (AT), da una o più aree destinate a Standard (AS), da una o più aree destinate a viabilità (AV), da una o più aree destinate ad edilizia pubblica (AT_ERP o AT_PIP), che vengono sottoposte a normativa e gestione unitaria, da attuare con un PUA tale da consentire:
- la corretta trasformazione urbana del territorio;
 - l'equilibrio tra i Diritti Edificatori (DEp) prodotti da tutti i suoli compresi nel Comparto e le quantità di edificato previsto dal PUC nelle AT attraverso gli indici urbanistici (QST);
 - la cessione gratuita al Comune, delle aree destinate a standard (AS), delle aree destinate a viabilità (AV) e delle aree destinate ad edilizia pubblica (AT_ERP o AT_PIP) dal PUC;
 - la realizzazione e la cessione gratuita al Comune delle aree e delle opere di urbanizzazione previste nelle AT, secondo le previsioni del PUA.

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

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

soggetti a decadenza.

- 90.05. Per l'edificato esistente in tali aree sono possibili, fino all'attuazione del PUC, soltanto gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

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

- 91.01. Al fine della determinazione dei diritti edificatori prodotti dai suoli compresi nel comparto, il PUC suddivide il territorio comunale in Ambiti di Equivalenza sulla base di criteri che tengono conto dello stato di fatto e di diritto dei suoli all'atto della formazione dello stesso PUC.

- 91.02. Il PUC riconosce a tutte le aree comprese nei comparti una potenzialità edificatoria quantificata dall'Indice di Edificabilità propria "IEp", espresso in mq di superficie di solaio lordo per mq di superficie territoriale, che è relazionato ai corrispondenti Ambiti di Equivalenza, indipendentemente dalla qualificazione urbanistica che il PUC imprime alle stesse aree.

- 91.03. Il Diritto Edificatorio Proprio "DEp" assegnato al suolo, rappresentativo del diritto soggettivo a costruire del proprietario, è dato dall'applicazione dell'Indice Edificatorio proprio (IEp) del suolo alla sua Superficie Territoriale; è indicato come Superficie Lorda di Solaio "SLS" totale edificabile in ragione del suolo posseduto ed è espresso in metri quadrati.

- 91.04. Alle aree comprese nelle fasce fluviali, per un'ampiezza di metri dieci misurata dall'asse del corso d'acqua, non viene riconosciuto nessun diritto edificatorio.

- 91.05. E' previsto un incremento del DEp derivante dalla presenza nelle aree comprese nel comparto di manufatti edilizi da demolire. I diritti edificatori scaturenti dall'edificato esistente, determinati sulla base di un calcolo di massima in fase di PUC, sono quantificati in fase di PUA applicando alla effettiva superficie lorda di solaio (SLS) fuori terra dei manufatti da demolire i coefficienti di cui alla tabella riportata al punto 91.06 che segue. Tali coefficienti consentono di convertire la SLS dei fabbricati da demolire in nuova SLS, che si aggiunge al DEp, in ragione delle destinazioni d'uso. In tal caso, il suolo costituito dall'area di sedime del fabbricato da demolire non sarà computato al fine della quantificazione del DEp. La SLS di fabbricati non legittimamente realizzati né oggetto di condono edilizio, ovvero diruti nonché di baracche, di tettoie, di volumi tecnici, di impianti tecnologici, ecc, non sarà computata in fase attuativa ai fini dell'incremento del DEp.

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

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

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

legge per le aree di trasformazione del Comparto.

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

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

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

TITOLO V LA TRASFORMAZIONE EDILIZIA

Capo I: Competenze e Titoli Abilitativi

Art.93. Certificato di destinazione urbanistica

- 93.01. Chiunque ne abbia titolo può chiedere al competente ufficio comunale un certificato di destinazione urbanistica relativo ad uno o più immobili per conoscerne la destinazione urbanistica, gli eventuali vincoli paesaggistico-ambientali-idrogeologici e quanto altro rilevante ai fini degli interventi di trasformazione del territorio.
- 93.02. Il certificato di destinazione urbanistica deve essere rilasciato dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale entro il termine perentorio di trenta giorni dalla presentazione della relativa domanda. Esso conserva validità per un anno dalla data di rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.
- 93.03. La domanda di certificazione, redatta in bollo, secondo la modulistica fornita dal competente Ufficio, firmata dal proprietario o da altri aventi titolo reale sull'immobile, deve essere indirizzata al Settore Urbanistica.
- 93.04. Qualora il richiedente inoltri specifica richiesta di rilascio della certificazione in termini ridotti, rispetto ai trenta giorni fissati dalla norma, è tenuto a versare diritti di segreteria nella misura doppia.
- 93.05. In caso di mancato rilascio del suddetto certificato nel termine previsto, esso può essere sostituito da una dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti attestante l'avvenuta presentazione della domanda, nonché la destinazione urbanistica dei terreni secondo gli strumenti urbanistici vigenti o adottati, ovvero l'inesistenza di questi ovvero la prescrizione, da parte dello strumento urbanistico generale approvato, di strumenti attuativi.
- 93.06. La documentazione a corredo della domanda deve essere completa in ogni riferimento atto ad individuare e descrivere gli immobili per i quali è chiesta certificazione e deve comprendere:
- estratto di mappa catastale aggiornata;
 - copia titolo di proprietà o autocertificazione.

Art.94. Attività edilizia libera

- 94.01. Le opere non soggette ad alcun adempimento amministrativo, nemmeno sotto forma di semplice comunicazione, né prima né dopo i lavori, sono:
- a) le opere di manutenzione ordinaria;
 - b) gli interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
 - c) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
 - d) opere urgenti ed indifferibili, eseguite su ordinanza del dirigente preposto emanata per la tutela della pubblica incolumità;
 - e) interventi di demolizione di opere abusive disposte con ordinanza dirigenziale o ordinate dall'autorità giudiziaria, in applicazione della legislazione vigente.
- 94.02. E' in ogni caso fatta salva la necessità di acquisire, preventivamente, se dovute, in relazione a vincoli imposti da leggi statali, regionali o dagli strumenti urbanistici, le autorizzazioni delle Amministrazioni cui compete la

gestione del vincolo, con particolare riferimento al DLgs n°42/04 e smi.

Art.95. Attività subordinata a Denuncia di Inizio Attività (DIA)

95.01. Possono essere realizzati in base a denuncia di inizio attività i seguenti interventi:

- a. opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- b. recinzioni, muri di cinta, cancellate e i gazebo di cui al successivo art. 191.02
- c. opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla stabilità dell'immobile;
- d. revisione o installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendono indispensabili, sulla base di nuove disposizioni;
- e. le ristrutturazioni edilizie, comprensive della demolizione e della ricostruzione con la stessa volumetria, superficie e sagoma dell'edificio preesistente;
- f. gli interventi sottoposti a permesso di costruire, qualora siano specificamente disciplinati da piani attuativi che contengano precise disposizioni planivolumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal Consiglio Comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti;
- g. le varianti ai permessi di costruire che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterino la sagoma dell'edificio e non violino le eventuali prescrizioni contenute nel PdC;
- h. la realizzazione di impianti serricoli funzionali allo sviluppo delle attività agricole;
- i. le opere di demolizione;
- j. creazione di soppalchi costituenti pertinenze dell'unità immobiliare nella quale sono realizzati, sempre che siano assicurate le condizioni di agibilità dei locali oggetto di intervento e che non determinino aumento di superficie utile (altezza libera 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, compresi i corselli di servizio fino ad una larghezza massima di ml 1,80 e le strutture grigliate per l'appoggio degli impianti tecnologici;
- k. realizzazione di muri di contenimento e di sostegno che non comportino rimodellamento delle quote del terreno;
- l. costruzione di nuove canne fumarie che interessino le pareti esterne dell'edificio, sempre che si armonizzino con il prospetto degli edifici e ne rispettino il decoro;
- m. realizzazione di manufatti esterni per la protezione di contatori del gas, impianti elettrici, manufatti connessi all'impianto termo/sanitario (condizionatori, climatizzatori, serbatoi gas e/o acqua, scambiatori, pompe e simili) sempre che si armonizzino con i prospetti degli edifici e ne rispettino il decoro;
- n. costruzione di opere di allacciamento fognario alla condotta comunale;
- o. opere finalizzate al superamento delle barriere architettoniche nel rispetto della parte II - capo III, del DPR n.380/01 e smi.;
- p. realizzazione e/o spostamento di collegamenti verticali interni alle singole unità immobiliari senza creazione di nuova Su;
- q. pensiline su edifici esistenti, con oggetto massimo di 1,50 ml e prolungamento di cornicione di fabbricato esistente con oggetto complessivo rispetto al filo del fabbricato non superiore a 1,50 ml.

sempre che si armonizzino con il prospetto degli edifici e ne rispettino il decoro;

- r. pergolati;
- s. scale esterne di sicurezza aperte e scoperte;
- t. sopralzi, addizioni, ampliamenti e nuove edificazioni in diretta esecuzione di idonei strumenti urbanistici diversi da quelli indicati alla precedente lettera f) ma recanti analoghe previsioni di dettaglio;
- u. mutamenti di destinazione d'uso di immobili o loro parti che non comportino interventi di trasformazione dell'aspetto esteriore, e di volumi e di superfici; la nuova destinazione d'uso deve rientrare tra quelle previste dal PUC per le diverse zone omogenee;
- v. tende e tendoni parasole.

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

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

- a. gli interventi di nuova costruzione;
- b. gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, mutamenti della destinazione d'uso, modifiche della distribuzione del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici;
- c. parcheggi pertinenziali;
- d. manufatti in zona A, B ed E1 secondo l'abaco delle tipologie approvato dal Comune;
- e. la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente;
- f. gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria;
- g. la realizzazione di infrastrutture e impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione permanente di suolo inedificato;
- h. l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-trasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- i. l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- j. la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto, ove tali usi abbiano carattere permanente;
- k. le opere di viabilità podereale e di bonifica, le strade private;
- l. i chioschi, le verande, i gazebo di cui al successivo art.191.04.
- m. gli impianti tecnologici e volumi tecnici (h > 1,80 ml e SLS>1mq);
- n. la costruzione di pensiline, sporti, balconi e similari di profondità maggiore di ml 1,50;
- o. le attrezzature sportive e piscine in lotti liberi;
- p. ricostruzione di immobili parzialmente diruti allorquando sia desumibile la consistenza del fabbricato attraverso una lettura di elementi fisici ancora presenti in loco, integrata da documentazione storica, fotografica e catastale;
- q. interventi relativi al verde, ai parchi e giardini quando comportino la modificazione dell'impianto tipologico preesistente;
- r. creazione di soppalchi che determinano aumento di superficie utile.

Art.97. Attività edilizia eseguita dalle Amministrazioni Statali

97.01. In caso di opere ed interventi pubblici, da realizzarsi a seguito di conferenza di servizi e/o accordo di programma in quanto determinati dalla necessità di un'azione correlata di più Enti, occorre che il progetto sia pubblicato, previo

assenso del Comune interessato. Restano ferme tutte le disposizioni della Legge n.241/90 e smi. e del DLgs n.267/2000 e smi.

- 97.02. Prima dell'inizio dei lavori saranno versati gli oneri di urbanizzazione nelle modalità previste dalle norme vigenti.
- 97.03. Per le opere di competenza dello Stato e quelle da realizzarsi su aree demaniali statali, ad eccezione delle opere per la difesa militare, ovvero per le opere pubbliche di interesse nazionale, l'accertamento di conformità è fatto dallo Stato d'intesa con la Regione, ai sensi dell'art.81 del DPR n°616/77 e smi
- 97.04. In caso di sussistenza di difformità con le norme di piani urbanistici con i vincoli e le norme di piani urbanistici-edilizi vigenti, la progettazione delle opere pubbliche di interesse statale, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti, per quanto concerne la loro localizzazione e le scelte del tracciato, è eseguita dalle Amministrazioni statali competenti di intesa con la Regione. A tal fine, la Giunta Regionale acquisisce preventivamente il parere del Comune nel cui territorio sono previsti gli interventi.

Art.98. Opere Pubbliche del Comune

- 98.01. Le opere pubbliche del Comune, approvate dal Consiglio Comunale, ovvero dalla Giunta Comunale, corredate dal verbale di validazione del progetto, non sono sottoposte a titoli abilitativi.

Art.99. Attrezzature pubbliche

- 99.01. Gli edifici pubblici costituenti attrezzature ed impianti di interesse pubblico e, pertanto, classificati come standard, potranno essere oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica, anche con incrementi di volume e superficie, nel rispetto della dotazione di parcheggi pertinenziali, con le modalità di cui al successivo articolo.

Art.100. Permesso di costruire in deroga

- 100.01. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale, nel rispetto delle disposizioni contenute nel D.L.vo n.42/04 e delle altre normative di settore.
- 100.02. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati.
- 100.03. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione del PUC e del presente Regolamento, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli artt. 7, 8 e 9 del D. l. n. 1444/68.

Art.101. Interventi urgenti

- 101.01. Gli interventi provvisori di assoluta urgenza, indispensabili per evitare un imminente pericolo per la incolumità delle persone e delle cose, possono essere eseguiti senza preventiva domanda, ma sotto la personale responsabilità del committente, anche per quanto riguarda l'effettiva esistenza del pericolo.
- 101.02. E' fatto obbligo al proprietario, o all'avente diritto, di dare immediata segnalazione dei lavori al Comando di Polizia Municipale con nota da anticipare anche a mezzo fax riportante i dati salienti identificativi del committente, dell'esecutore, l'ubicazione e la tipologia dei lavori nonchè di presentare, entro 30 gg. dall'inizio di questi ultimi, la richiesta di PdC o la

DIA.

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

Capo II: Esecuzione delle Opere e Controlli

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

- 102.01. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno.
- 102.02. I lavori hanno inizio:
- allo scadere del trentesimo giorno successivo alla presentazione di denuncia di inizio di attività (DIA), qualora entro tale giorno non sia sopravvenuto l'ordine motivato da parte dell'Ufficio comunale competente di non effettuare i lavori stessi;
 - nel rispetto del termine indicato nel Permesso di Costruire (PdC).
- 102.03. I lavori si intendono iniziati quando siano state eseguite opere che concretamente palesino la volontà dell'avente diritto di utilizzare il titolo.
- 102.04. Prima di iniziare i lavori assentiti, il titolare dovrà:
- depositare in cantiere copia del provvedimento di PdC, oppure copia della DIA, con i relativi allegati per esibirlo ad ogni richiesta degli agenti preposti al controllo;
 - ottenere i punti fissi di allineamento e di quota;
 - depositare in Comune le dichiarazioni del Direttore dei Lavori, del collaudatore (ove sia richiesto) e del costruttore con cui essi accettano l'incarico loro affidato, nel caso in cui non abbiano firmato la domanda originaria;
 - comunicare all'Autorità Comunale, per iscritto, la data d'inizio dei lavori.
- 102.05. E' fatto obbligo, altresì, di comunicare all'Autorità Comunale, per iscritto, l'avvenuta ultimazione dei lavori e di chiedere il certificato di agibilità.
- 102.06. Almeno dieci giorni prima dell'inizio dei lavori per interventi di nuova costruzione, il titolare del PdC o della DIA è tenuto a richiedere, per iscritto, al Dirigente del SUE che vengano individuati:
- la linea di confine con gli spazi pubblici;
 - i capisaldi planimetrici ed altimetrici cui deve essere riferita la costruzione, così come rappresentati nei grafici di progetto rilasciati;
 - i punti di immissione degli scarichi nelle fognature comunali;
 - i punti di presa dell'acquedotto.
- 102.07. Le suddette operazioni, da compiere entro dieci giorni dalla ricezione della richiesta, vengono effettuate a cura e spese del richiedente che è tenuto a fornire il personale ed i mezzi necessari sotto la direzione di un funzionario o tecnico comunale o tecnico convenzionato, con la presenza del direttore dei lavori.
- 102.08. Di tali operazioni viene redatto un apposito verbale in duplice esemplare, firmato dalle parti, in cui viene riportata anche la data effettiva di inizio lavori.
- 102.09. Trascorso inutilmente il citato termine di dieci giorni, il privato potrà mettere in mora l'Amministrazione e, trascorsi infruttuosamente ulteriori dieci giorni, potrà dare inizio ai lavori comunicandolo al Dirigente del SUE con raccomandata A/R. In tal caso, le operazioni di cui al sesto comma saranno effettuate sotto la responsabilità del direttore dei lavori che dovrà trasmettere all'Amministrazione copia del verbale contenente le relative risultanze.
- 102.10. Prima di iniziare gli scavi per le nuove costruzioni, l'assuntore dei lavori è tenuto a contrassegnare, mediante segnalazione o picchettature, la dislocazione sul terreno delle costruzioni stesse.

Art.103. Segnalazione dei cantieri e costruzioni provvisorie

- 103.01. All'ingresso dei cantieri deve essere collocato, in posizione ben visibile, una tabella delle dimensioni di cm.75 x 150, portante le seguenti indicazioni chiare e leggibili:
- tipologia la dell'opera a farsi;
 - gli estremi del PdC o DIA;
 - il cognome e nome del titolare del PdC o DIA;
 - il cognome e nome dell'assuntore dei lavori;
 - il cognome e nome e titolo professionale del progettista e del direttore dei lavori;
 - il cognome e nome del progettista del piano di sicurezza e del coordinatore in fase di esecuzione;
 - il cognome e nome del responsabile di cantiere;
 - il cognome e nome dell'eventuale professionista calcolatore delle strutture.
- 103.02. L'esposizione di tale tabella è esente dal pagamento di tasse e diritti comunali.
- 103.03. Sono da intendersi richiamate tutte le norme relative alla sicurezza nei cantieri previste dalle leggi e regolamenti vigenti.
- 103.04. Le costruzioni provvisorie necessarie per la permanenza del personale ed i relativi servizi igienici da realizzarsi all'interno dei cantieri edili devono conseguire il nulla osta sanitario, a seguito di specifica domanda da parte dell'assuntore dei lavori.

Art.104. Occupazione temporanea di suolo pubblico

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

Art.105. Ritrovamenti e scoperte

- 105.01. Chiunque ritrovi oggetti di presumibile interesse archeologico, storico e artistico è tenuto a fare immediata denuncia agli enti competenti in materia, provvedendo nel contempo alla sospensione dei lavori ed alla conservazione temporanea, nelle condizioni e nel luogo di rinvenimento, di quanto trovato.
- 105.02. Quando si tratta di cose mobili di cui non si possa altrimenti assicurare la custodia, lo scopritore chiede l'ausilio della forza pubblica onde garantire la sicurezza e la conservazione sino alla visita dell'autorità competente.
- 105.03. Analogamente, nel caso di rinvenimento di resti umani, a qualunque epoca appartenenti, occorre sospendere immediatamente i lavori e denunciare il ritrovamento all'autorità giudiziaria e al Sindaco.
- 105.04.

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

- 106.01. L'Amministrazione può disporre in qualsiasi momento, avvalendosi dei funzionari e/o tecnici preposti alla vigilanza nonché degli agenti di P.M., le verifiche ritenute necessarie nonché il controllo della corrispondenza dei lavori autorizzati alle norme dettate dalle vigenti leggi e dal presente RUEC ed a quelle indicate nel PdC e/o DIA e/o altro titolo abilitante.
- 106.02. Per ogni visita si redige apposito verbale in duplice copia di cui una deve rimanere in cantiere.

Art.107. Tolleranze di cantiere

- 107.01. Costituiscono altresì tolleranze di cantiere le diverse soluzioni distributive all'interno dei singoli piani che comportino lo spostamento in pianta di quote della s.l.s. inferiori al 5%, ferma restando la s.l.s. complessiva.
- 107.02. Non costituiscono difformità sanzionabili, le variazioni non eccedenti il 2% dei parametri prescritti nel provvedimento edilizio (volume, superficie utile, altezza, rapporto di copertura, etc.), riferito al singolo fabbricato, ad eccezione delle distanze tra le facciate, che risultino al di sotto dei minimi fissati dalle presenti norme e dalle NTA dei PUA.
- 107.03. Le tolleranze non sono consentite sugli immobili vincolati ai sensi del D.Lvo n°42/04 e smi.

Art.108. Agibilità

- 108.01. Il certificato di agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.
- 108.02. Il certificato di agibilità viene rilasciato dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale con riferimento ai seguenti interventi:
- nuove costruzioni;
 - ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
 - interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al precedente comma.
- 108.03. Il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la denuncia di inizio attività, o i loro successori o aventi causa, sono tenuti a chiedere il rilascio del certificato di agibilità, pena le sanzioni stabilite dalle norme vigenti.
- 108.04. Il certificato di agibilità è altresì necessario per immobili che siano stati oggetto di interventi edilizi di adeguamento igienico-funzionale, restauro e risanamento, di ristrutturazione e di cambio di destinazione d'uso.

- 108.05. La domanda per il rilascio del certificato di agibilità deve essere presentata compilando il modello allegato al presente RUEC e corredata da tutta la documentazione ivi richiesta.
- 108.06. I servizi tecnici e sanitari, in qualsiasi momento, hanno facoltà di compiere visite per accertare la conformità delle opere ai titoli autorizzativi espressi o taciti e ai relativi allegati e il rispetto della normativa vigente.
- 108.07. Nessuna nuova costruzione può essere occupata parzialmente o totalmente senza il certificato di agibilità rilasciato dal Dirigente competente.

Art.109. Dichiarazione di inagibilità

- 109.01. Il rilascio del certificato di agibilità non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso ai sensi dell'articolo 222 del regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265.
- 109.02. Nei casi in cui possa esserci pregiudizio per la salute e la incolumità degli occupanti, il Sindaco, sentito il Responsabile del Servizio di Igiene Pubblica dell'ASL competente o gli uffici tecnici comunali, può ordinare lo sgombero degli immobili ed impedirne l'uso attraverso opportune misure tecnico-edilizie.
- 109.03. E' vietato l'uso di locali dichiarati inagibili.

TITOLO VI CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Capo I: Disciplina Generale

Art.110. Principi

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

Art.111. Determinazione del Contributo di Costruzione

- 111.01. Il Contributo di Costruzione di cui all'articolo precedente è costituito da due sezioni: *regole per il calcolo e costi e tabelle*
- 111.02. Le *regole per il calcolo* sono aggiornate con Delibera di Giunta Municipale
- 111.03. I *costi e tabelle* sono aggiornati con determina dirigenziale.
- 111.04. Il contributo è determinato con riferimento alla data di rilascio del titolo edilizio abilitante, ovvero al trentesimo giorno successivo alla data della presentazione della denuncia di inizio attività.

Art.112. Modulistica

- 112.01. Alla domanda di permesso di costruire ed alla denuncia di inizio attività sono allegati i documenti e i prospetti di calcolo del contributo per le diverse tipologie di intervento, sottoscritti dal progettista e dal committente secondo la modulistica predisposta dall'Ufficio.

Art.113. Varianti al permesso di costruire o alla dichiarazione di inizio attività

- 113.01. Le varianti al permesso di costruire o alla dichiarazione di inizio attività che incidono sul calcolo del contributo, ne determinano l'adeguamento.
- 113.02. Per le varianti si applicano le tariffe vigenti alla data del rilascio del permesso di costruire in variante, ovvero a quella del compimento del trentesimo giorno successivo alla presentazione della denuncia di attività in variante.

Capo II: Oneri di Urbanizzazione

Art.114. Determinazione dell'importo

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

Art.115. Esonero dal contributo per oneri di urbanizzazione

- 115.01. Il contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione non è

dovuto nelle ipotesi previste dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 17. e sulla base di quanto ulteriormente specificato nei successivi comma.

- 115.02. Ai sensi dell'art. 17, comma 3, lett. a) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e del D. Leg.vo 29 marzo 2004 n. 99, ai fini dell'esenzione dal contributo, *l'imprenditore agricolo professionale* è tenuto a presentare al Comune apposita certificazione attestante i requisiti richiesti di cui all'articolo 1, comma 5 ter, del D. Leg.vo 29 marzo 2004 n. 99.
- 115.03. Ai sensi dell'art. 17, comma 3, lett. b) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 per *edifici unifamiliari* si intendono quelli comprendenti un unico alloggio direttamente aerato e con almeno un fronte esterno, riferito alla mappa catastale da un'unica particella e un unico subalterno; non sono comunque considerati tali gli alloggi derivanti dalla suddivisione o ristrutturazione di edifici comprendenti più alloggi. Il carattere di edificio unifamiliare deve essere presente sia prima che dopo l'intervento.
- 115.04. Ai sensi dell'art. 17, comma 3, lett. c) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ai fini dell'esenzione dal contributo occorre che l'opera da costruire sia pubblica o di interesse pubblico e venga realizzata o da un ente pubblico o da altro soggetto per conto di un ente pubblico. La gratuità si intende ovviamente limitata alle opere edilizie strettamente funzionali all'esercizio del servizio pubblico.

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

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

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

- 117.01. L'importo dello scomputo, totale o parziale, del contributo è dato dal costo delle opere di urbanizzazione per le quali è autorizzata la realizzazione diretta.
- 117.02. Nel caso in cui il costo delle opere realizzate direttamente superi l'ammontare degli oneri tabellari, non è dovuto alcun conguaglio da parte del Comune a favore del titolare del permesso di costruire.
- 117.03. Nell'ipotesi in cui, invece, l'importo delle opere realizzate direttamente sia inferiore a quello degli oneri tabellari, il titolare del titolo edilizio abilitante dovrà corrispondere la differenza a favore del Comune.
- 117.04. La mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione per le quali è autorizzata l'esecuzione diretta a scomputo, nei termini previsti, determina l'obbligo di corrispondere al Comune l'importo pari al costo delle stesse, oltre interessi legali a decorrere dalla data della prevista di ultimazione dei lavori.

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

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

Capo III: Costo di Costruzione

Art.119. Determinazione dell'importo

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

Art.120. Esonero dal contributo per costo di costruzione

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

Capo IV: Restituzione del Contributo e Sanzioni

Art.121. Restituzione del contributo

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

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

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

CAPO V: Monetizzazione

Art.123. Monetizzazione degli standard

- 123.01. In tutti i casi in cui gli interventi edilizi diretti, sull'edificato esistente, determinino un incremento del carico urbanistico è fatto obbligo di cedere gratuitamente le aree relative alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria nelle quantità previste dalla legge nonché di realizzare le opere di urbanizzazione.
- 123.02. Qualora l'acquisizione di tali aree non venga ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, ovvero laddove non risulti possibile al privato di reperire aree libere nella zona omogenea d'intervento, la Giunta Municipale può disporre che, in luogo del conferimento (anche parziale) delle aree, venga corrisposta una somma calcolata sul valore di mercato di aree ricadenti nella stessa zona omogenea. L'intervento edilizio diretto con monetizzazione degli standard potrà essere assentito, previo accertamento che il maggior carico urbanistico indotto non comporti, nella zona omogenea di riferimento, una riduzione di standard inferiore ai valori minimi fissati, per abitante, dalla normativa vigente.
- 123.03. Il Consiglio Comunale definisce, all'atto dell'approvazione del bilancio di previsione, i costi parametrici relativi alla monetizzazione degli standard di cui al punto precedente nonché programma l'acquisto delle aree a tale scopo destinate, e di cui il PUC ne individua un primo elenco.

TITOLO VII AMBIENTE URBANO

Capo I: Spazi pubblici o ad uso pubblico

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

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

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

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

Art.126. Arredo urbano

- 126.01. Si definiscono interventi di arredo urbano quelli riguardanti la installazione di manufatti concorrenti alla definizione dell'aspetto urbano, con esclusione di quelli destinati allo svolgimento di attività economiche.
- 126.02. A titolo esemplificativo, sono opere di arredo urbano:
- monumenti, lapidi e cippi commemorativi;
 - fontane, fioriere ed oggetti decorativi ed artistici;
 - insegne ed indicatori segnaletici e pubblicitari;
 - pensiline, cabine e box di pubblico servizio;
 - apparecchi di illuminazione e per altri servizi tecnici;
 - arredi da giardino e per i giochi infantili;
 - sedili, dissuasori di sosta, gettacarta, ecc.
- 126.03. Gli interventi di cui ai precedenti commi, quando realizzati da privati, sono soggetti ad autorizzazione amministrativa, salvo l'obbligo della preventiva acquisizione del parere della competente Soprintendenza, nei casi gli stessi interessino immobili sottoposti a tutela.

- 126.04. Le suddette opere e quant'altro di similare come tipologia, non si configurano come interventi edilizi e alcuni di essi già sono oggetto di appositi Regolamenti Comunali.
- 126.05. L'installazione d'insegne, mezzi pubblicitari, nelle aree adiacenti alla viabilità non dovrà essere in contrasto con le norme del Nuovo Codice della Strada e del Regolamento Comunale per l'imposta sulla Pubblicità e sulle Pubbliche Affissioni ed in particolare del Piano Generale degli Impianti Pubblicitari. Gli interventi sono autorizzati dal competente Settore Tributi, Ufficio Affissioni, previo parere della Commissione per il Paesaggio (CECI) nei casi in cui il sito interessato dall'installazione ricada in zona sottoposta a vincolo paesaggistico-ambientale, ovvero laddove particolari esigenze di tutela dell'ambiente circostante lo richiedano.
- 126.06. Il Comune, per ragioni di pubblico interesse, può applicare sui fronti dei fabbricati prospettanti gli spazi pubblici o privati, previo avviso agli interessati, le indicazioni e gli apparecchi relativi ai servizi pubblici.
- 126.07. Il Comune con il supporto della Commissione per il Paesaggio (CECI), potrà consentire l'installazione da parte di privati di cartelloni o teloni pubblicitari temporanei su facciate di stabili da ristrutturare quando questi si accollino l'onere di concorrere a riqualificare spazi pubblici siti in prossimità degli interventi.

Art.127. Chioschi ed edicole

- 127.01. I chioschi e le edicole collocati su aree pubbliche devono essere realizzati con criteri costruttivi che si armonizzino con l'ambiente circostante, e non devono rappresentare ostacolo alla circolazione, nel rispetto delle norme del Codice della Strada e del relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione.
- 127.02. Per la installazione dei chioschi e delle edicole, oltre alla concessione di suolo pubblico, dovrà essere acquisito apposito provvedimento di assenso del Comune, tramite Permesso di Costruire. La loro realizzazione, sia in forma provvisoria che permanente, è valutata in considerazione dell'utilità pubblica del servizio svolto e della compatibilità delle dimensioni in relazione alla loro definizione funzionale ed agli elementi caratterizzanti il contesto in cui devono essere situati.

Art.128. Marciapiedi e passaggi pedonali

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

preferenziali, con attraversamenti della viabilità stradale raccordati con rampe al marciapiede.

- 128.06. I marciapiedi di nuova realizzazione, devono avere la larghezza minima di 2,00 ml e dislivello non superiore a 15 cm. Le pendenze del piano di calpestio e le altre sistemazioni devono rispondere alla normativa vigente in tema di abbattimento delle barriere architettoniche.
- 128.07. Nei casi in cui sia dimostrata l'impossibilità di eseguire le opere secondo quanto indicato ai commi precedenti, a causa di oggettive limitazioni degli spazi di intervento, sono ammesse deroghe. Qualora risulti impossibile il rispetto delle prescrizioni normative di abbattimento delle barriere architettoniche, il manufatto deve comunque essere eseguito in maniera di adeguarlo, il più possibile, all'accessibilità da parte dei diversamente abili, dimostrandone la effettiva fruibilità.
- 128.08. Le acque di scarico derivanti dalle aree impermeabili di cui sopra, dovranno essere convogliate in fognatura nel rispetto delle vigenti norme.

Art.129. Percorsi ciclabili

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

Capo II: Interventi privati su suolo pubblico

Art.130. Occupazione di suolo pubblico

- 130.01. Le occupazioni di suolo pubblico, con o senza la presenza di manufatti e/o impianti, sono di due tipi:
- permanenti, quando l'occupazione è preordinata a una durata non inferiore a un anno;
 - temporanei, quando l'occupazione è preordinata a una durata inferiore a un anno.
- 130.02. Gli interventi di occupazione di suolo pubblico sono consentiti previo rilascio di autorizzazione all'occupazione di suolo pubblico e pagamento della tassa di occupazione di suolo pubblico o del canone istituito dal Comune; quando comportino opere edilizie la cui consistenza lo richieda, sono sottoposti al regime abilitativo proprio delle stesse.

Art.131. Lavori di scavo

- 131.01. L'esecuzione dei lavori di scavo dovrà avvenire nel rispetto delle norme vigenti in materia di sicurezza, garantendo la pubblica incolumità e la tutela dei beni pubblici e privati, con particolare attenzione alla rimozione dei detriti ed alla protezione, segnalazione e delimitazione degli scavi aperti alla fine di ogni ciclo di lavoro, procedendo sollecitamente alla loro copertura.

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

Art.132. Costruzioni temporanee

- 132.01. Sono definite costruzioni temporanee i manufatti, facilmente rimovibili, necessari per fronteggiare specifiche esigenze temporanee o stagionali, e che non comportano permanenti e sostanziali modificazioni dei luoghi, il tutto come specificato da apposita concessione di occupazione di suolo pubblico, da autorizzazione per lo svolgimento di manifestazioni temporanee o da altra autorizzazione amministrativa.
- 132.02. A titolo esemplificativo, sono da annoverarsi fra le costruzioni temporanee i chioschi provvisori, le serre mobili e gli stand, nonché le costruzioni dotate di involucro precario, cioè privo di rigidità propria, quali teli, membrane e simili.
- 132.03. Le costruzioni temporanee possono essere mantenute in essere per un tempo predeterminato in relazione al loro scopo, e comunque non superiore a sei mesi; trascorso tale periodo debbono essere rimosse.
- 132.04. Il termine temporale di cui al comma precedente non si applica alle costruzioni provvisorie di cantiere, che possono essere mantenute in essere per tutta la durata dei lavori, nè alle opere provvisorie finalizzate alla eliminazione di barriere architettoniche in immobili con vincolo di tutela, realizzate ai sensi dell'Art. 24 della L. n° 104/1992.
- 132.05. Al termine del tempo assegnato per la permanenza della costruzione temporanea, deve provvedersi al ripristino dell'area di sedime nelle condizioni precedenti, ovvero alla sua adeguata risistemazione; ferme restando, ove del caso, le norme relative all'occupazione di suolo pubblico, il ripristino o la risistemazione debbono essere garantiti mediante polizza fidejussoria.
- 132.06. Per gli interventi relativi alle costruzioni temporanee dovrà essere acquisita apposita autorizzazione amministrativa temporanea, fermo restando l'obbligo di acquisire la preventiva approvazione della competente Soprintendenza, quando gli stessi riguardino immobili con vincolo di tutela.

Art.133. Opere cimiteriali

- 133.01. Gli interventi riguardanti opere funerarie e cimiteriali sono regolati dalla specifica autorizzazione amministrativa, nel rispetto del Regolamento

comunale di polizia mortuaria.

133.02. Nel caso di opere di edilizia funeraria gentilizia (tombe, a sterro, edicole, ecc.) è richiesto il permesso di costruire gratuito.

133.03.

Art.134. Passi carrai e rampe

134.01. Passi carrai e rampe carraie, di qualunque tipo, quando riguardano una sede stradale, sono regolati da quanto contenuto nel Regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada.

134.02. Gli interventi sono sottoposti ad autorizzazione amministrativa, rilasciata dal competente Settore Trasporti e Viabilità.

Capo III: Spazi privati

Art.135. Spazi liberi di proprietà privata

135.01. Per salvaguardare il decoro urbano, gli spazi ineditati e le aree dismesse non possono essere lasciate in stato di abbandono. All'uopo, i proprietari devono farsi carico della loro manutenzione periodica.

135.02. Quando gli spazi ineditati abbandonati, ovvero edifici, strutture, o loro parti dismesse determinino o possano determinare gravi situazioni di degrado igienico-sanitario, i proprietari devono provvedere, a propria cura e spese, alla loro adeguata recinzione, nonché a periodici interventi di pulizia, di eventuale cura del verde e disinfestazione. Tanto sia nel caso di una loro sistemazione, sia in caso di demolizione.

135.03. La recinzione delle aree di cui ai precedenti commi dovrà consentirne la visibilità.

135.04. Per gli immobili dismessi di cui ai precedenti commi devono essere adottati tutti gli accorgimenti necessari ad impedire la loro impropria occupazione nonché ad evitare l'insorgere di pericoli, di ordine statico o sanitario, per la pubblica incolumità. Pertanto deve essere garantita la loro inaccessibilità con l'utilizzo di adeguate opere provvisorie (chiusura di vani aperti, di scale e solette) che non ne pregiudichino la statica, e deve altresì provvedersi alla disattivazione dei servizi (acqua, gas, Enel, ecc.). Qualora il Comune ravvisi l'esistenza di situazioni di pericolo, potrà ordinare la demolizione del manufatto pericolante o fatiscente a cura e spese dei proprietari.

135.05. In caso di inottemperanza alle disposizioni dei precedenti commi, può essere ordinata, previa diffida, l'esecuzione degli opportuni interventi in danno del contravventore.

135.06. Nelle zone A e B, in tutte le aree attualmente libere da fabbricati, non comprese negli ambiti di riqualificazione e/o di ristrutturazione urbanistica, nelle Aree di Trasformazione (AT) e in quelle destinate a Standard (AS) e, comunque, non interessate da specifiche previsioni di PUC, è consentita la realizzazione di parcheggi interrati ai sensi della legge regionale 19/2001 e del suo regolamento, previa convenzione, che disciplini la cessione al Comune del soprassuolo, laddove questo espliciti un interesse pubblico la cui valutazione è di competenza della Giunta Municipale.

Art.136. Verde privato

136.01. Nelle zone A e B, i giardini, gli orti, e, in generale, tutte le aree private destinate a verde, non comprese nelle Aree di Trasformazione e nelle Aree

- Standard, sono oggetto di interventi di riqualificazione e, se necessario, di potenziamento della vegetazione.
- 136.02. In detti spazi, compatibilmente con i vincoli eventualmente esistenti, è possibile la realizzazione di elementi di arredo quali gazebo, pergolati, ecc.
- 136.03. Con esclusione dei giardini compresi nella zona A, il sottosuolo potrà accogliere box pertinenziali, da realizzare ai sensi della legge regionale 19/2001 e del suo regolamento a condizione che tale utilizzo consenta la permanenza delle aree verdi.
- 136.04. Salvo eventuali particolari indicazioni previste dal PUC, la progettazione del verde, e quindi la previsione dei tipi di alberature deve tenere conto delle caratteristiche della pianta in relazione: alla natura del terreno, alle caratteristiche climatiche e di soleggiamento, al prevedibile sviluppo della pianta e del suo apparato radicale rispetto agli spazi all'intorno, alla resistenza all'inquinamento, ed al suo apporto estetico al contesto urbano.
- 136.05. Le nuove alberature non devono costituire elemento di disturbo, rispetto alla ventilazione ed al soleggiamento di ambienti prospicienti. Pertanto, il loro inserimento deve tener conto del prevedibile sviluppo della chioma. In mancanza di specifiche indicazioni si richiama quanto all'uso previsto, in materia di distanza, dal Codice Civile, fatti salvi eventuali accordi che dovessero adottarsi tra i proprietari dei terreni confinanti.
- 136.06. I Piani Attuativi che contemplino notevoli interventi di sistemazione a verde, dovranno essere corredati da una relazione specialistica, redatta da un professionista abilitato competente, che illustri i motivi connessi:
- alla scelta delle alberature in relazione: alla capacità di attecchimento, alla stabilità, al livello di crescita, al fabbisogno manutentivo;
 - alla scelta del tipo di inerbimento per le aree a prato;
 - alla disposizione geometrica delle piante sul terreno ed alla distanza delle alberature dai confini con spazi pubblici e privati e dagli edifici prospicienti.
- 136.07. Qualora per conseguire il miglioramento delle condizioni di temperatura media ambientale, occorra ridurre l'effetto di rinvio dei raggi solari connesso all'esistenza di pavimentazioni di aree esterne esistenti, compatibilmente con la funzione svolta da tale spazio, le stesse dovranno essere sostituite con superfici a verde.
- 136.08. Le alberature vive non possono essere utilizzate quali supporti di strutture improprie. E' genericamente vietato danneggiarle o utilizzare metodiche invasive per l'affissione di cartellonistica.
- 136.09. All'intorno della nuova alberatura deve essere lasciata una superficie permeabile di dimensione adeguata al tipo di pianta. Anche nella posa di manufatti e/o canalizzazioni interrato dovranno osservarsi le distanze e gli accorgimenti necessari per non danneggiare l'apparato radicale delle limitrofe alberature.
- 136.10. I proprietari di alberi o piante in genere prospettanti su spazi pubblici sono obbligati ad effettuare le necessarie operazioni di manutenzione atte ad evitare che le stesse possano costituire intralcio al transito veicolare o pedonale, nonché ostacolo alla visibilità della carreggiata, di eventuali specchi o della leggibilità della segnaletica. Gli stessi sono altresì tenuti alla pulizia degli spazi pubblici che dovessero essere eventualmente interessati da ramaglie provenienti dalle predette piante di proprietà.
- 136.11. Qualora ne ravvisi l'esigenza, per motivi di decoro urbano o igienici, il Comune può ordinare ai privati proprietari delle aree, di provvedere alla manutenzione delle piante in esse esistenti, ovvero alla loro integrazione con altre conformi a quelle situate negli spazi urbani limitrofi.
- 136.12. Nel caso in cui il privato non ottemperi alle prescrizioni di cui al presente articolo, il Comune provvederà alla emissione di apposita ordinanza e, in

difetto, ad esperire l'intervento sostitutivo in danno del trasgressore. Le violazioni saranno sanzionate secondo quanto previsto dal Regolamento Comunale del Verde.

Art.137. Verde privato attrezzato per lo sport

137.01. Nelle aree attrezzate per l'esercizio della pratica sportiva, legittimamente esistenti, è consentita la copertura, con strutture reversibili, dei campi da tennis, di calcetto, pallavolo, ecc..

Art.138. Verde di rispetto ambientale

138.01. Il PUC individua nelle zone A e B gli ambiti classificati come "verde di rispetto ambientale". Tali aree, situate in prossimità di corsi d'acqua e/o caratterizzate da forte acclività (valloni, versanti accidentati, ecc.), sono sottoposte ad una disciplina di tutela che prevede la manutenzione ed il potenziamento del verde, nonché il mantenimento dell'esistente vegetazione. Compatibilmente con i vincoli di natura ambientale e idrogeologica, esistenti per i quali occorrerà acquisire i relativi nulla-osta, il sottosuolo delle aree potrà accogliere box pertinenziali da realizzare ai sensi della legge regionale 19/2001 e del suo regolamento, a condizione che tale utilizzo consenta la permanenza delle aree verdi.

Art.139. Usi e attrezzature delle aree libere private.

139.01. Sulle aree libere di cui ai precedenti artt. 134,136,137,138, ma di dimensioni pari o superiori a mq. 2000, e sempre che ciò non confligga con il mantenimento del verde, con l'orografia dei luoghi, con gli eventuali vincoli di natura idrogeologica, ambientale e paesaggistica, è consentito lo svolgimento delle seguenti attività:

- sportive
- di svago
- culturali

139.02. Per l'esercizio di tali attività, sempre che ad esse sia riservato un lotto minimo di 2000 mq., che non sia di pertinenza o comunque a servizio di un fabbricato o di gruppi di fabbricati, è ammessa la installazione di arredi e di strutture di supporto (chioschi, spogliatoi, locali di servizio, gazebo, palchi, tribune, etc.) da realizzare in materiali ecocompatibili e con caratteristiche di smontabilità.

139.03. Le tipologie e le caratteristiche dimensionali dei manufatti da installare nonché lo schema di atto convenzionale che disciplini le modalità di svolgimento delle attività ed il rapporto pubblico-privato, saranno oggetto di apposito Regolamento da redigersi a cura del Comune.

Art.140. Aree per Impianti di Distribuzione Carburanti

140.01. L'installazione degli impianti di distribuzione carburante è disciplinata da apposito Regolamento approvato con atto di Consiglio Comunale n. 56/99 e dalle previsioni del PUC per le diverse zone omogenee.

Art.141. Parcheggi pertinenziali

141.01. Nelle aree libere di proprietà privata è consentita la realizzazione di parcheggi di pertinenza di unità immobiliari site nel raggio di ml. 500.

141.02. Ai fini della tutela della qualità ambientale e paesaggistica del territorio la realizzazione di parcheggi di cui al presente articolo, nel sottosuolo di aree sulle quali alla data di inizio dei lavori risultino presenti alberi o arbusti decorativi o da frutto avviene in modo da garantire la conservazione al di

sopra del solaio di copertura dei parcheggi di uno spessore di terreno sufficiente ad assicurare la sopravvivenza in loco degli alberi o arbusti secolari e di alto valore botanico, agricolo o paesistico. Per gli alberi ed arbusti senza tali caratteristiche deve essere assicurato il reimpianto in eguale numero, specie ed età. L'adeguatezza dello spessore di terreno o l'assenza di alberi secolari e di alto valore botanico, agricolo o paesistico sono preventivamente accertati con perizia giurata redatta da un professionista iscritto all'ordine dei dottori agronomi e forestali o periti agrari.

- 141.03. Nelle Zone omogenee A e B, il soprassuolo di queste aree libere private, laddove espliciti interesse pubblico, può essere ceduto al Comune, con le modalità di cui al comma successivo, per integrare l'offerta di spazi per attrezzature pubbliche. In questo caso la sistemazione del soprassuolo sarà concordata con il Comune anche in deroga a quanto previsto al comma precedente fatta eccezione del mantenimento in loco di alberi o arbusti secolari e di alto valore botanico.

Art.142. Accessi e passi carrabili

- 142.01. L'accesso veicolare alle aree di pertinenza delle costruzioni è consentito tramite passi carrabili; la loro realizzazione è soggetta ad autorizzazione, previo assenso dell'Ente gestore delle strade o degli spazi da cui si accede, nel rispetto delle norme dettate dal Codice della Strada, dal suo Regolamento di esecuzione e di attuazione e dal Piano Generale del Traffico Urbano.
- 142.02. Nel caso in cui la costruzione fronteggi più spazi pubblici, l'accesso sarà consentito da quello di minor traffico, fatti salvi i casi di comprovata impossibilità. L'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrabili può essere concesso se giustificato da esigenze di viabilità interna o esterna; l'accesso veicolare alle singole unità immobiliari dovrà avvenire dagli spazi interni comuni, salvo situazioni di comprovata impossibilità per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.
- 142.03. Nella realizzazione delle uscite dei passi carrabili verso il suolo pubblico, dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti necessari a garantire una buona visibilità, ferma restando la distanza minima di metri 12,00 delle predette uscite dagli angoli delle strade, e di metri 50 dalle curve, salvo situazioni di comprovata impossibilità, dovuta alla particolare geometria del lotto interessato, debitamente autorizzate.
- 142.04. Nei casi in cui la larghezza della strada, compresi i marciapiedi, sia inferiore ai 10,00 metri, in corrispondenza delle intersezioni stradali dovrà prevedersi, nelle recinzioni o nei nuovi fabbricati, uno smusso d'angolo costituito da un arretramento di almeno 3,00 metri per ogni lato.
- 142.05. Nelle nuove costruzioni la larghezza del passo carrabile non deve essere inferiore a metri 3,00. Nei nuovi insediamenti produttivi deve essere in ogni caso garantita, ed idoneamente dimostrata in sede progettuale, la capacità di passaggio dei mezzi pesanti preposti al servizio della produzione.
- 142.06. Gli accessi carrabili esistenti possono essere conservati nello stato in cui si trovano; tuttavia in caso di loro modifica, gli stessi dovranno essere adeguati alla presente norma. Sono ammesse deroghe nei casi in cui si dimostri l'impossibilità di eseguire le modifiche necessarie, ovvero laddove sia necessario il rispetto dei canoni compositivi di facciata per immobili ricadenti nel centro storico oppure di riconosciuto valore storico-monumentale.
- 142.07. Nei casi in cui la riconversione, o l'eventuale modifica della tipologia produttiva o di vendita di un immobile terziario o produttivo, ovvero il subentro di attività lavorative comportino un maggiore impatto sul traffico di autovetture o mezzi pesanti si determina la necessità di adeguare le aperture dei passi carrabili esistenti alle previsioni del presente regolamento. Sono ammesse deroghe nei casi in cui venga dimostrata l'impossibilità di

eseguire le modifiche necessarie, ovvero laddove sia necessario il rispetto dei canoni compositivi di facciata per immobili ricadenti nel centro storico oppure di riconosciuto valore storico-monumentale.

- 142.08. Nelle nuove costruzioni, la distanza minima tra il cancello di accesso agli spazi pertinenziali e la carreggiata, o tra quest'ultima e la rampa di collegamento a spazi interrati o situati a livello inferiore a quello di accesso, è pari a metri 5,00 al netto dello spazio del marciapiede pubblico.
- 142.09. I manufatti destinati al ricovero dei veicoli e le eventuali rampe di accesso devono essere rispondenti alla vigente normativa di prevenzione incendi.
- 142.10. E' ammesso l'accesso agli spazi destinati al ricovero degli autoveicoli tramite sistemi di elevazione e movimentazione meccanizzata ed automatizzata; gli spazi di attesa antistanti il dispositivo di prelevamento meccanizzato delle autovetture debbono essere dimensionati in modo tale da non comportare ostacolo ai flussi di traffico veicolare sulla pubblica via.
- 142.11. I parcheggi pubblici e privati aventi capacità di parcheggio maggiore di 50 posti auto dovranno essere dotati di adeguati spazi di attesa, disposti tra l'accesso dalla strada pubblica e l'inizio della rampa, dimensionati in maniera tale da evitare ripercussioni sul traffico veicolare.
- 142.12. Qualora, nel caso di interventi su edifici esistenti, i cancelli o le porte di accesso veicolare prospettino direttamente sulla pubblica strada senza disporre dello spazio utile alla manovra di ingresso/uscita dei veicoli, gli stessi dovranno essere automatizzati con comando di apertura a distanza e dotati di dispositivi atti a garantire la sicurezza degli utenti della strada (specchi, telecamere, ecc.).

Art.143. Strade private

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

Capo IV: Abbattimento delle barriere architettoniche.

Art.144. Norme vigenti

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

- L. 5.02.1992 n°104 dall'art.23 all'art.28;
- D.P.R. 24.07.1996 n°503;
- D.P.R. 6.06.2001 n°380, artt. 6, 24, 25, 26,77,78,79,82.

Art.145. Obiettivi ed incentivi

- 145.01. Al fine di favorire il superamento o l'eliminazione delle barriere architettoniche negli spazi e servizi pubblici e nei luoghi aperti al pubblico, nel rispetto delle norme vigenti in materia, il Comune promuove *il piano dei percorsi senza barriere*, al fine di assicurare la massima autonomia in sicurezza e di facilitare la vita di relazione di persone con ridotte o impedite capacità motorie o sensoriali, temporanee o permanenti, che consenta la piena utilizzabilità diretta delle attrezzature, dei parcheggi, dei servizi pubblici e privati, nonché dei mezzi di trasporto pubblico.
- 145.02. Al fine di favorire il superamento o l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati, pubblici, privati aperti al pubblico il Comune stabilisce incentivi per l'adeguamento o la rottamazione di edifici incongrui per assicurarne l'accessibilità.
- 145.03. Ritenuto che gli interventi finalizzati al superamento delle barriere architettoniche sono di indubbio interesse pubblico, il Comune stabilisce in favore dei condomini che rendano accessibili sia gli spazi esterni, ove esistenti, che quelli interni degli edifici residenziali:
- la concessione gratuita di area pubblica occorrente per l'installazione di ascensore laddove il corpo scala dell'edificio non abbia le dimensioni adeguate a contenerne il relativo vano;
 - l'applicazione della deroga di cui al precedente art. 100 e con le modalità in esso previste, per gli interventi di ristrutturazione edilizia che prevedano in edifici plurifamiliari, privi di ascensore, il rispetto delle norme sull'accessibilità.
- 145.04. Le opere realizzate in difformità dalle disposizioni vigenti in materia di accessibilità, adattabilità e visitabilità tale da rendere impossibile l'utilizzazione delle stesse da parte delle persone disabili, sono dichiarate inagibili. Il proprietario dell'opera e/o l'intestatario del titolo edilizio abilitante sono punibili ai termini delle leggi vigenti.
- 145.05. Gli importi derivanti dalla irrogazione delle sanzioni per opere realizzate in difformità dalle disposizioni vigenti in materia di accessibilità ed abbattimento delle barriere architettoniche, saranno destinati al finanziamento di opere ed iniziative a favore dei soggetti diversamente abili, ed in particolare all'attuazione del *piano comunale dei percorsi senza barriere*.
- 145.06. Sono fatti salvi ulteriori incentivi già previsti dalla legislazione vigente.

Capo V: Toponomastica e numero civico

Art.146. Toponomastica

- 146.01. Il Comune applica e mantiene, sulle pareti esterne di edifici privati prospicienti gli spazi pubblici, targhe o indicatori di toponomastica urbana, targhe direzionali, cartelli o altri mezzi di segnaletica stradale, orologi, lapidi commemorative, ecc.
- 146.02. Il Comune stabilisce le modalità attuative per la apposizione degli elementi di cui al precedente comma e le caratteristiche tecniche delle soluzioni da adottare. Devono altresì conformarsi ai modelli stabiliti dal Comune anche le

indicazioni relative alla presenza di servizi.

- 146.03. Qualora l'installazione di targhe, tabelle, orologi, lapidi, ecc. riguardi pareti non prospettanti su spazi pubblici, la stessa non è assoggettata a provvedimenti abilitativi, purché il fabbricato interessato non sia soggetto a vincolo ai sensi della legislazione vigente.
- 146.04. In caso sia stato necessario rimuovere provvisoriamente l'indicatore apposto sulla parete per l'esecuzione di lavori di ristrutturazione e manutenzione esterna dei fabbricati, il proprietario è tenuto alla sua ricollocazione nella precedente posizione. Soluzioni diverse possono essere concordate o autorizzate dall'Ufficio Toponomastica.
- 146.05. È vietato coprire, con insegne o altro, gli indicatori toponomastici (targhe viarie, numeri civici).

Art.147. Numero civico

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

Art.148. Numerazione interna

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

Capo VI: Inserimento ambientale delle costruzioni

Art.149. Decoro delle costruzioni

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

Art.150. Le nuove costruzioni

150.01. La ridefinizione ed il rinnovamento dell'aspetto urbano sono in gran parte affidati alle nuove costruzioni, che devono perseguire il miglioramento delle condizioni insediative.

150.02. Il progetto delle nuove costruzioni deve contenere precise indicazioni relative ai colori e materiali da adottarsi, nonché alle caratteristiche delle sistemazioni esterne, con riguardo alle aree pavimentate, a quelle permeabili, alla dotazione di impianti tecnologici interrati, all'arredo urbano ed all'illuminazione.

150.03. Nella realizzazione delle facciate dei nuovi edifici ovvero di quelle dei fabbricati oggetto di ristrutturazione devono essere utilizzati rivestimenti e materiali di finitura di alta qualità, atti a conferire ai manufatti la migliore resistenza agli agenti atmosferici, a garantire sicurezza ed armonicamente inseriti nel circostante contesto urbano.

150.04. Quando la nuova costruzione risulti arretrata rispetto ai preesistenti allineamenti, la sistemazione delle aree prospettanti sui suoli pubblici deve tendere a valorizzare la fruibilità degli adiacenti spazi urbani, utilizzando materiali e finiture in armonia con quelli preesistenti. Eventuali spazi liberi determinatisi a seguito di arretramento devono essere oggetto di attenta progettazione, che preveda la loro sistemazione a verde o pavimentata, funzionalmente coordinata con l'adiacente pavimentazione pubblica.

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

151.01. I fabbricati devono essere mantenuti in condizioni di salubrità, decoro, sicurezza ed igiene. Pertanto i proprietari devono farsi carico della loro manutenzione e degli eventuali interventi che si rendessero necessari conseguentemente al loro deterioramento.

151.02. Inoltre, per fini di decoro, i condomini degli stabili dovranno, a termini di regolamento:

- eliminare le antenne individuali per la ricezione radiotelevisiva, provvedendo alla realizzazione di impianti centralizzati (antenne tradizionali e satellitari) fatte salve le norme di cui al Regolamento per l'installazione delle antenne paraboliche;
- rimuovere tutti i cavi pendenti sulle facciate prospicienti spazi pubblici o da essi visibili.

151.03. Qualora si preveda la installazione di impianti tecnologici (condizionatori, caldaie, ecc.) su facciate di fabbricati prospettanti sulla pubblica via, dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- è vietata l'installazione di elementi aggettanti, la cui proiezione ricada su suolo pubblico, o destinato a pubblico transito;
- l'inserimento di tali elementi deve avvenire nel rispetto del complessivo decoro delle facciate, privilegiando l'ubicazione e/o l'appoggio su solette di balconi o terrazze, e l'utilizzo di aperture, ove esistenti. Ove tanto non risultasse possibile, è ammessa anche la formazione di nicchie schermate da idonee griglie-persiane della stessa tinta della parete su cui

insistono.

- 151.04. Nel caso in cui la stessa facciata prospettante sulla pubblica via sia interessata da più installazioni di cui al precedente comma, le stesse dovranno essere disposte organicamente, secondo criteri di allineamento (orizzontale e verticale) e di uniformità, per salvaguardare l'aspetto del fabbricato.
- 151.05. La installazione dei collettori solari termici, fotovoltaici o di altra natura, in edifici esistenti dovrà raccordarsi al sistema di coperture su cui viene realizzata in maniera da non alterare le caratteristiche architettoniche dell'edificio o costituire detrattore dei valori ambientali e paesaggistici.
- 151.06. Per i nuovi edifici, ovvero per le ristrutturazioni comportanti la totale ricostruzione, la ubicazione dei collettori solari dovrà essere studiata nell'ambito della complessiva progettazione dell'organismo architettonico, onde pervenire al loro organico inserimento, nel rispetto dei criteri compositivi e di utilizzo del fabbricato.

Art.152. Sistemazioni esterne ai fabbricati

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

Art.153. Prescrizioni e obblighi

- 153.01. Nel caso in cui, conseguentemente a demolizioni o interruzioni di lavori sussistano parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico che arrechino pregiudizio al contesto circostante, il Comune può prescrivere ai proprietari degli immobili o all'amministratore del condominio di provvedere alla loro sistemazione. Qualora gli stessi siano inadempienti, l'intervento può essere imposto con provvedimento motivato, che indichi le modalità di esecuzione, i termini per l'inizio e per l'ultimazione dei lavori e la riserva di esecuzione in danno, in caso di inadempienza.
- 153.02. Non è consentita la realizzazione di alcuna costruzione o superfetazione sulle terrazze di copertura degli edifici esistenti né al di sopra delle altezze massime fissate dai PUA per le nuove costruzioni, fatta eccezione per i gazebo di cui al successivo art. 191 ed i volumi tecnici, che devono essere correttamente inseriti nel contesto architettonico e compatibili con l'ambiente circostante.
- 153.03. Il Comune può imporre ai proprietari degli edifici e/o manufatti, con provvedimento motivato, l'esecuzione di rivestimenti e finiture superficiali, la

rimozione di scritte, insegne, decorazioni, colori e sovrastrutture in genere contrastanti con le indicazioni del presente articolo.

- 153.04. Nel caso di interventi urgenti per l'eliminazione di parti pericolanti di un edificio, il proprietario provvederà direttamente alla loro esecuzione, dandone contestuale comunicazione al Comune. In caso di inadempienza il Comune, con provvedimento motivato, procederà all'esecuzione degli interventi per l'eliminazione delle condizioni pregiudizievoli del fabbricato, in danno al proprietario.

TITOLO VIII ZONA "A"- CENTRO STORICO

Art.154. Obiettivi

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

CAPO I: Impianti tecnologici di facciata

Art.155. Gas-Condotta di adduzione

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

Art.156. Gas-Rete di distribuzione

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

Art.157. Gas-Apparecchi misuratori

- 157.01. Non può essere consentita la installazione di apparecchi misuratori in vista su facciate all'esterno.
- 157.02. La loro sistemazione dovrà avvenire, in linea preferenziale, raggruppandoli in locali di servizio all'uopo specificamente destinati, unitamente ai locali ospitanti gli apparecchi misuratori di altre utenze, e compatibilmente con

quanto previsto dalle vigenti norme tecniche.

- 157.03. Nel caso in cui tanto risultasse impossibile, gli stessi potranno essere anche sistemati in appositi armadi situati all'interno degli androni, ovvero in cortili e/o vanelle, in luoghi possibilmente non alteranti l'assetto architettonico. Detti armadi saranno realizzati in lamierino di ferro brunito, dovendosi evitare l'adozione di materiali diversi, quali l'alluminio, la plastica, ecc. e dotati da adeguata ventilazione secondo norma.
- 157.04. Quando risultino impossibili le descritte soluzioni, può essere ammessa la collocazione del contatore in una apposita nicchia ricavata nella parete esterna, su facciate secondarie a condizione che il paramento murario stesso non rivesta interesse storico-artistico e quindi l'intervento non comprometta il decoro architettonico. Tale nicchia sarà delle dimensioni strettamente necessarie allo scopo ed opportunamente occultata da uno sportello a filo della facciata. Lo sportello, opportunamente ventilato, dovrà essere in lamierino di ferro, di colore e di forma tali da riprendere i colori, caratteri e le linee del tratto di facciata nel quale è posizionato, armonizzandosi con la medesima e comportando la minore alterazione possibile. Nel caso siano da collocare più contatori, le nicchie e gli sportelli dovranno essere ordinatamente allineati.

Art.158. Gas-Caldaie

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

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

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

Art.160. Cavi elettrici e telefonici

- 160.01. I cavi della rete elettrica e telefonica devono essere opportunamente canalizzati ed incassati nella muratura al fine di rendere pienamente leggibile l'impianto architettonico della facciata.
- 160.02. In occasione di qualsiasi intervento che interessi la facciata nella sua interezza, anche quando di semplice manutenzione ordinaria, laddove non

risultati consentito l'installazione sotto traccia, è prescritto il riordino dei cavi, secondo i criteri e per le finalità detti in precedenza.

- 160.03. In linea generale, si considerano rispondenti alle prescrizioni precedenti i cavi che risultino:
- a. disposti secondo una linea verticale in corrispondenza dei limiti della facciata o in immediata prossimità dei discendenti pluviali purché chiusi da canalette tinteggiate con lo stesso colore del fabbricato su cui si inseriscono;
 - b. disposti secondo linee orizzontali al di sopra di fasce marcapiano od altri elementi decorativi a rilievo, in modo da restare nascosti dai medesimi.
- 160.04. In ogni caso la disposizione dei cavi dovrà garantire il più rigoroso rispetto di eventuali pitture, decorazioni e di testimonianze di valore storico-artistico in genere.

Art.161. Enel-Linee di adduzione

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

Art.162. Enel-Apparecchi misuratori

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

Art.163. Enel-Armadi

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

Art.164. Telefoni-Linee di adduzione

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

Art.165. Telefoni-Armadi

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

Art.166. Acquedotto-Condotta principale

- 166.01. La tubazione della condotta principale interrata, dalla quale trae origine la rete di distribuzione deve essere, possibilmente, ubicata in corrispondenza di vanelle, cortili interni ovvero facciate secondarie.

- 166.02. Il relativo tubo di adduzione emergente dal sottosuolo dovrà essere comunque situato in zona distante da elementi architettonici di spicco (portali, bugnati, cornici, ecc.); nella impossibilità di attenersi a tale disposizione, la sua distanza da tali elementi non potrà essere inferiore a mt. 1,00. La sporgenza del tubo dal filo stradale dovrà essere minima, secondo quanto consentito dalle vigenti norme tecniche.

Art.167. Acquedotto-Rete di distribuzione

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

Art.168. Acquedotto-Apparecchi misuratori

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

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

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

Capo II: Altri elementi di facciata

Art.170. Campanelli, citofoni e videocitofoni

- 170.01. L'apposizione di campanelli, citofoni e videocitofoni deve avvenire, in genere, negli sguinci a lato del portone di ingresso. Ove ciò non fosse possibile, essi potranno essere collocati in facciata, immediatamente a lato del portone d'ingresso, in posizione tale da non alterare e coprire elementi architettonici o decorativi. Ne è inoltre consentita l'installazione sul portone di ingresso purché la valenza storico-artistica del serramento lo consenta.

- 170.02. Non è mai ammessa la collocazione di campanelli, citofoni e videocitofoni su stipiti in materiale lapideo o comunque su elementi architettonici di rilievo.
- 170.03. Pulsantiere, citofoni e videocitofoni non devono essere collocati a rilievo.
- 170.04. Le apparecchiature in questione dovranno essere realizzate con materiali consoni alla tradizione ed all'immagine della città storica (quali il ferro brunito). Sono in ogni caso esclusi apparecchi con finitura superficiale in alluminio od in materiale plastico.

Art.171. Cassette postali

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

Art.172. Targhe

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

Art.173. Insegne

- 173.01. Le insegne, di qualsiasi tipo esse siano, dovranno essere collocate esclusivamente nelle aperture di facciata corrispondenti alle vetrine oppure ai vani di porte e portoni di pertinenza dell'esercizio commerciale interessato.
- 173.02. L'insegna dovrà essere collocata nella parte superiore dell'apertura di facciata, seguendone fedelmente l'andamento, e dovrà inoltre essere arretrata di almeno cm. 5 rispetto al filo esterno degli stipiti che delimitano l'apertura medesima.
- 173.03. Qualora l'apertura interessata dall'insegna presenti elementi di interesse storico o tipologico (sovrapporta o lunette dotate di inferriata o di altri elementi degni di tutela) l'apposizione di insegne sarà ammissibile solo quando, per la particolare conformazione o dimensione del vano, sia possibile conseguire una soluzione progettuale compatibile con l'elemento di interesse storico o tipologico, garantendone la conservazione e la visibilità.
- 173.04. Sono escluse insegne apposte sulla facciata, insegne a bandiera, insegne fisse applicate sugli sguinci laterali ed in genere ogni tipo di insegna difforme dalla prescrizioni di cui ai commi precedenti. Eventuali deroghe dovranno essere puntualmente motivate e potranno essere concesse solo previo parere favorevole della Soprintendenza B.A.P.P.S.A.E per gli edifici sottoposti a vincolo. L'aspetto esteriore delle insegne (sia per quanto attiene i colori che la grafica delle medesime) dovrà in ogni caso risultare quanto più possibile congruente con il carattere della facciata sulla quale devono installarsi, perseguendo il miglior equilibrio cromatico ed architettonico con la medesima.
- 173.05. Le insegne luminose devono presentare una superficie illuminante con luce costante. E' categoricamente escluso il ricorso a luci intermittenti o a variazioni di colore.

173.06. Per tutto quanto non in contrasto con il presente Regolamento, le insegne sono inoltre sottoposte alle ulteriori disposizioni comunali in materia.

173.07.

Art.174. Tende frangisole

174.01. Le tende dovranno essere sempre di tipo, materiale e colore tali da assicurare il rispetto delle caratteristiche architettoniche e decorative dell'immobile sul quale devono essere installate. Esse non dovranno inoltre occultare o comunque sottrarre alla vista gli elementi di interesse storico - architettonico - tipologico che caratterizzano la facciata, quali gli stipiti o le cornici delle aperture, gli eventuali sopraelevati, ecc. Le tende potranno pertanto essere collocate esclusivamente all'interno dei vani delimitati dalle cornici architettoniche. In corrispondenza dei vani di accesso ad esercizi commerciali situati al piano terra, le tende dovranno essere del tipo a braccio estensibile e del tutto prive di appoggi.

174.02. Il loro oggetto non può superare la profondità del marciapiede. Non sono ammesse tende nei tratti di strada privi di marciapiede. Pertanto, per quanto attiene le strade nel centro antico prive di marciapiede, nei soli casi in cui il traffico veicolare consentito sia di tipo limitato, potrà essere assentita l'installazione di tende in fregio a locali terranei, purché gli stessi prospettino su piazze o vie di ampiezza tale, che l'ingombro dello sporto delle tende, opportunamente dimensionato e delimitato da elementi di arredo urbano, non costituisca ostacolo al traffico veicolare. Il lembo inferiore della tenda dovrà essere mantenuto ad altezza tale da garantire, in ogni punto, una altezza libera non inferiore a cm. 220 dal piano del marciapiede. Nello stesso edificio, anche se sono presenti più negozi, le tende dovranno essere uniformate il più possibile per profilo, altezza da terra, sporgenza e materiale.

174.03. La colorazione delle tende dovrà essere uniforme e compatibile con l'assetto cromatico dell'intera facciata.

174.04. Sulle tende è consentita, solamente sulla facciata anteriore, l'indicazione del nome e/o dell'attività svolta dall'esercizio titolare della licenza di commercio, che potrà diversificarsi dalle altre dello stesso edificio per grafia e colore.

174.05. Per tutto quanto non in contrasto con le presenti norme, le tende sono inoltre sottoposte alle ulteriori disposizioni comunali in materia.

Capo III: UtENZE municipali e private

Art.175. Affissioni

175.01. In linea di principio, detti impianti non dovranno essere sistemati nelle immediate adiacenze di elementi architettonici di particolare pregio. Altresì gli stessi con la loro presenza, non dovranno ostacolare la vista di significativi fondali architettonici.

175.02. Per le ulteriori disposizioni si rimanda al Regolamento Pubbliche Affissioni Comunale approvato dalla Giunta con atti n.1344/98 e n.1544/98.

Art.176. Segnaletica verticale

176.01. Fermi restando gli obblighi derivanti dall'applicazione delle vigenti norme in tema di traffico, la installazione dei segnali dovrà avvenire in sito distante da elementi di rilevanza architettonica, onde non interferire visivamente con il monumento e/o il fabbricato storico.

- 176.02. Analogo criterio dovrà adottarsi anche nel rilascio di autorizzazioni per il posizionamento di segnali indicatori storici o turistici.

Art.177. Antenne e similari

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

Art.178. Passi carrabili

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

Capo IV: Coperture

Art.179. Aggetti di gronda.

- 179.01. Gli aggetti di gronda dovranno essere mantenuti e conservati nei caratteri

architettonici, costruttivi e dimensionali originari. Quando ciò non fosse possibile per l'accentuato stato di degrado, essi dovranno essere ricostruiti in maniera fedele, impiegando gli stessi materiali e riproponendo i caratteri preesistenti.

- 179.02. Nel caso di aggetti di gronda di rilevante ed autonomo interesse storico-artistico sono ammessi i soli interventi di conservazione o, ove ciò non risulti possibile per l'avanzato stato di degrado, di ricostruzione filologica.
- 179.03. Ogni qualvolta l'aggetto di gronda si presenti parzialmente compromesso per l'inserimento di parti incongrue, ne è prescritto il ripristino impiegando forme, materiali, cromie e tecnologie tradizionali.
- 179.04. La modifica di aggetti di gronda è consentita solo quando facciano parte di sovrelevazioni o superfetazioni oppure nel caso di elementi alterati da precedenti interventi che ne abbiano compromesso il carattere tradizionale. In tali casi sono ammesse le modifiche necessarie a ripristinare la conformazione originaria oppure, ove ciò non fosse possibile, a conseguire una nuova conformazione più consona ai caratteri architettonici dell'edificio e del contesto. E' in ogni caso vietata la sostituzione di elementi tradizionali con altri che presentino tecniche costruttive, materiali o colori estranei alla tradizione salernitana.

Art.180. Canali di gronda e pluviali

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

Capo V: Colore dei fronti ed elementi decorativi

Art.181. Colore dei fronti

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

Art.182. Elementi decorativi

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

TITOLO IX ELEMENTI DELLE COSTRUZIONI E DEGLI IMPIANTI

Capo I: Elementi del fabbricato

Art.183. Porticati e gallerie

- 183.01. I porticati e le gallerie devono essere architettonicamente dimensionati in rapporto alle altre parti dell'edificio, alle caratteristiche della strada e dell'ambiente circostante; inoltre, deve essere assicurato il collegamento di tutti i loro elementi con quelli dei porticati o delle gallerie eventualmente contigui. Sia l'altezza che la larghezza viene fissata dai PUA.
- 183.02. I porticati delle nuove costruzioni sono sottoposti, senza indennizzo di sorta, a servitù pubblica.
- 183.03. I porticati da aprirsi al pubblico passaggio e quelli già esistenti dovranno essere pavimentati a cura e spese del Comune. L'impianto di illuminazione è eseguito a cura e spese dei privati.
- 183.04. La manutenzione ordinaria e straordinaria delle pareti dei porticati è a totale carico del proprietario, mentre la manutenzione del pavimento e l'illuminazione, sempre che i portici siano soggetti a servitù di pubblico passaggio, è a carico del Comune.
- 183.05. Nei porticati non possono prospettare locali di abitazione.
- 183.06. Per le aree porticate o a "pilotis" aperte al pubblico passaggio, in sede di rilascio dei titoli abilitativi edilizi, possono essere prescritti gli impieghi di specifici materiali e colori per le pavimentazioni, le zoccolature, i rivestimenti, le tinteggiature.
- 183.07. Le pavimentazioni di marciapiedi, porticati, gallerie e pubblici passaggi, anche di proprietà privata, devono essere eseguite con materiale resistente ed antisdrucchiolevole.

Art.184. Cortili

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

Art.185. Scale

- 185.01. Le scale degli edifici plurifamiliari non possono avere larghezza delle rampe inferiore a m. 1,20 e devono risultare coerenti con la normativa vigente sia in funzione delle tipologie e degli usi che in relazione alla garanzia di trasporto delle persone per soccorso.
- 185.02. Le scale che collegano più di due piani di norma devono essere aerate ed

illuminate direttamente dall'esterno o per mezzo di finestre di mq. 1,00 per ogni piano o di torrino di aerazione o lucernario, con superficie pari ad almeno mq. 0,40 per ogni piano. Gli infissi devono essere agevolmente apribili e pulibili ed è vietato realizzare dalle unità immobiliari aperture verso le scale per l'aerazione dei locali contigui.

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

Art.186. Sporgenze e aggetti su suolo pubblico

- 186.01. Le sporgenze sul suolo pubblico sono così disciplinate:
- per gli zoccoli è consentita una sporgenza massima di cm. 5 dal filo stradale;
 - uguale sporgenza è ammessa per le decorazioni di qualunque genere sino alla quota di m. 4,00 dal piano di marciapiede;
 - le pensiline ed i balconi non potranno costruirsi ad altezza minore di m. 4,00 dal piano reale o presunto del marciapiede. La sporgenza massima delle pensiline o dei balconi dovrà essere contenuta entro il 10% della larghezza della strada ed in ogni caso potrà raggiungere sempre ml. 0,90 sino ad un massimo di ml. 2,00, a condizione, però, che la linea corrispondente alla massima sporgenza sia arretrata di cm. 50 rispetto alla verticale passante per il bordo esterno del marciapiede.

Art.187. Tende e tendoni parasole

- 187.01. L'installazione di tende e tendoni parasole a servizio di attività che prospettano su suolo pubblico o privato con servitù di uso pubblico dovrà essere autorizzata dagli uffici competenti in conformità all'apposito Regolamento per la disciplina delle occupazioni di suolo pubblico.
- 187.02. Non è consentita l'installazione di tende a sporgere su prospetti porticati ed all'interno degli spazi porticati. E' consentita la parziale e temporanea schermatura delle luci dei porticati, attraverso sistemi che si armonizzino con l'architettura del porticato.
- 187.03. Sui fronti unitari le tende ed i tendoni devono avere tipologia, forma e colore analoghi, e devono essere fissati nel rispetto di eventuali marcapiani o elementi decorativi della facciata ed adottare criteri di simmetria rispetto alle aperture. E' consigliabile che sui fronti unitari la successione delle tende sia scandita per ogni vetrina, evitando tende o tendoni che interessino più vetrine, salvo i casi di vetrine con disegno unitario.

Art.188. Cornicioni ed aggetti

- 188.01. Allo scopo di proteggere le superfici esterne, il coronamento del fabbricato, sia nel caso di copertura a tetto, sia di copertura a terrazzo, dovrà sempre aggettare su tutti i lati in misura proporzionata all'altezza delle fronti ed alle caratteristiche costruttive ed estetiche dei prospetti e degli infissi e fino ad un massimo di 1,00 metro.
- 188.02. Ogni oggetto, di qualsiasi tipo e dimensione, dovrà essere munito di gocciolatoio, tale da impedire scolarura di acqua verso le superfici di

intradosso e verso quelle verticali del fabbricato.

Art.189. Pensiline, balconi, aggetti

- 189.01. Pensiline, balconi ed aggetti di qualsiasi tipo saranno sempre muniti di gocciolatoio su tutti i lati. Le superfici orizzontali dovranno essere protette da manto impermeabile. Il deflusso e lo smaltimento delle acque piovane sarà risolto in modo tale da non arrecare inconvenienti ai piani sottostanti ed alle pareti del fabbricato e da evitare scolature laterali nei punti di attacco alla parete.
- 189.02. Il piano di calpestio dei balconi dovrà essere ad una quota di almeno cm. 5 inferiore a quella del pavimento dell'ambiente interno adiacente.
- 189.03. E' consentita la realizzazione di pensiline su finestre, balconi e terrazzi a livello fino ad una sporgenza massima di 1,50 metri. La struttura non dovrà avere appoggi verticali.

Art.190. Parapetti

- 190.01. I parapetti delle finestre, dei balconi e delle terrazze dei nuovi fabbricati nonché le ringhiere delle scale che costituiscono la difesa verso il vuoto, devono avere un'altezza minima di m. 1,05 ed essere inattraversabili da una sfera di diametro di ml. 0,10.
- 190.02. Nei luoghi di lavoro i parapetti dovranno essere realizzati in conformità alle norme di prevenzione degli infortuni sul lavoro.

Art.191. Gazebo e pergolato

- 191.01. Si definisce "gazebo" un arredo in struttura leggera (legno o metallo) totalmente amovibile, aperto su tutti i lati. Il gazebo può essere realizzato su terrazzi a livello dell'appartamento, su terrazzi di copertura e in giardini e cortili di pertinenza dell'appartamento.
- 191.02. Il gazebo dovrà essere posto in opera senza lavori edilizi, ma ancorato al suolo con idonea bullonatura. E' consentita la copertura ad incannucciata o in tessuto. L'altezza massima è fissata in ml. 2,50. Eventuali pannellature laterali grigliate potranno avere superficie massima pari al 50% del lato interessato. Le superfici di ingombro del gazebo dovranno essere pari al 35% della superficie del terrazzo o del giardino, fino ad un massimo di 40 mq. per terrazzi e giardini superiori a 100 mq.
- 191.03. Si definisce "pergolato" una serie di pergole ovvero un intreccio di sostegni formati da intelaiature o graticciati realizzati con strutture leggere (legno o metallo) totalmente amovibili, (sprovviste di qualsiasi opera di fondazione), per il sostegno di piante, realizzato in giardini e cortili di pertinenza di unità immobiliari e/o edifici. Gli elementi costituenti il pergolato non possono superare l'altezza massima di ml 2,50 e la somma della loro superficie non può superare il 30% dell'area cortiliva e/o del giardino.
- 191.04. I limiti dimensionali di cui ai precedenti comma, possono essere superati per gazebo e pergolati installati su terrazze e/o giardini di pertinenza di pubblici esercizi o strutture ricettive; il loro limite dimensionale dovrà essere motivato nella richiesta.

Art.192. Verande

- 192.01. Sono comprese nella categoria della ristrutturazione edilizia le opere rivolte al ridisegno, anche innovativo, delle facciate dei fabbricati. Tali interventi, possono contemplare anche la realizzazione di *verande* limitatamente alla protezione di balconi esistenti, esclusivamente nei seguenti casi, la cui ricorrenza può essere sia congiunta che disgiunta l'una dall'altra:

- se interessino fronti prospettanti su cortili o spazi secondari;
 - se tanto sia utile a conferire uniformità al prospetto, eventualmente già interessato da analoghi interventi;
 - in tutti i casi in cui l'intervento si configuri quale protezione da condizioni ambientali moleste, da documentare adeguatamente.
- 192.02. I relativi progetti, muniti di autorizzazione del condominio, devono essere estesi alla totalità dei prospetti interessati dal rinnovamento.
- 192.03. Le suddette opere, in quanto possono incidere in modo rilevante sul decoro degli spazi pubblici, sono oggetto di specifica valutazione e subordinate al rilascio di permesso di costruire.
- 192.04. Le verande eventualmente da realizzare ai sensi delle presenti norme, pur configurandosi quali parti accessorie dell'unità immobiliare di riferimento, non determinano un incremento del CU.

Capo II: Caratteristiche dei locali

Art.193. Caratteristiche generali degli alloggi

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

Art.194. Altezza interna dei locali

- 194.01. Ai fini del presente regolamento è definita altezza interna di un locale la distanza tra pavimento finito e soffitto finito, misurata in metri sulla perpendicolare ad entrambe le superfici, quando queste siano tra di loro parallele; nel caso di solai nervati, l'altezza interna è misurata "sottotrave", mentre nel caso di travi isolate ribassate dal solaio, è misurata all'intradosso del solaio stesso.
- 194.02. La misura minima dell'altezza interna dei locali adibiti ad abitazione o alla permanenza, anche non continuativa, di persone deve risultare pari ad almeno m. 2,70, riducibili a m. 2,40 per corridoi, disimpegni in genere, servizi igienici, ripostigli, nel rispetto delle vigenti leggi statali e delle altre disposizioni regolamentari vigenti.
- 194.03. Limitatamente alle nuove costruzioni, per i locali adibiti ad abitazione o alla permanenza, anche non continuativa, di persone e che presentano altezze maggiori o uguali a ml 5,70, rispetto a quelle di cui al precedente comma, la superficie lorda di solaio sarà calcolata al doppio.
- 194.04. Per i locali di cui al comma precedente, che presentano altezze \geq a ml 4,40, la superficie lorda di solaio sarà calcolata con riferimento alle modalità previste dal seguente art. 199.
- 194.05. Nelle nuove costruzioni, limitatamente ai locali siti a piano terra e non adibiti ad usi residenziali, che presentano altezze maggiori o uguali a mt. 4,40 e inferiori 6,30, la superficie lorda di solaio sarà calcolata con un incremento del 50%, per gli stessi locali aventi altezze maggiori o uguali a 6,30 la superficie lorda di solaio sarà calcolata al doppio.
- 194.06. Il calcolo delle superfici di cui ai precedenti comma .03, .04 e 05 basato sul superamento dei limiti di altezza dei locali ivi indicati, determina che non potranno successivamente realizzarsi in detti locali ulteriori superfici lorde di solaio se non quelle previste in sede di PUA.

Art.195. Superfici dei locali

- 195.01. Nelle nuove unità immobiliari a destinazione residenziale, per ogni abitante deve essere garantita una superficie utile e abitabile non inferiore a mq. 14,00 per le prime quattro persone e mq. 10,00 per ciascuna delle successive.
- 195.02. I locali per l'abitazione devono avere una superficie minima di mq. 9,00; le stanze da letto per due persone devono avere una superficie minima di mq. 14,00 e ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq. 14,00. Ogni alloggio deve avere almeno un servizio igienico, dotato di vaso, bidet, vasca da bagno o doccia e lavabo.
- 195.03. Sono consentite cucine in nicchia prive di finestra, se collegate mediante aperture di almeno 4,00 mq ad un locale della superficie utile di almeno 9,00 mq; in tali casi l'illuminazione e la ventilazione naturali dovranno essere commisurate alla somma della superficie del locale abitabile e della cucina in nicchia.
- 195.04. Tutte le cucine e le zone di cottura devono essere dotate di cappa di aspirazione e di canna fumaria indipendente e tale da garantire l'evacuazione dei vapori e fumi di cottura, ed essere provvisti di aperture permanenti di ventilazione, idonee all'afflusso di tanta aria quanta ne viene richiesta per una regolare combustione, se presenti impianti a fiamma libera; devono, inoltre, avere il pavimento ed almeno la parete ove sono le apparecchiature, per un'altezza minima di m. 1,50, rivestiti con materiale impermeabile e facilmente lavabile.
- 195.05. La superficie degli alloggi monocali, per una sola persona, deve risultare non inferiore a mq. 28,00, e per due persone, non inferiore a mq. 38,00.
- 195.06. In ogni alloggio destinato ad uso di abitazione deve essere previsto almeno un servizio igienico completo di tazza-w.c., lavabo, bidet, vasca o doccia. Per le unità immobiliari non destinate all'abitazione dovrà essere previsto almeno un servizio igienico, composto da wc e lavandino. Le aperture di illuminazione e ventilazione devono comunicare con l'esterno dell'edificio. È permesso il ricorso alla ventilazione artificiale.
- 195.07. Nel caso di contiguità fisica di unità immobiliari a destinazione residenziale con unità o locali autorizzati con diversa destinazione, deve essere prevista una opportuna separazione.
- 195.08. Nelle unità immobiliari a destinazione non residenziale, ma da adibirsi ad usi che prevedano la presenza anche non continuativa di persone, non si possono realizzare locali utili con superficie inferiore a mq. 9,00. La superficie di ciascun servizio igienico non deve essere inferiore a mq. 1,10 con larghezza minima di m. 0,90.
- 195.09. Le norme di cui al presente articolo fanno salve quelle derivanti da specifiche norme di settore.

Art.196. Locali nei piani seminterrati e interrati

- 196.01. I piani dei fabbricati che si trovano al di sotto del livello del marciapiede sono considerati seminterrati o interrati secondo le seguenti definizioni:
- a. seminterrato è quel piano che per parte della sua altezza si trova sotto il livello del marciapiede del fabbricato;
 - b. interrato è quel piano che si trova completamente sotto il livello del marciapiede del fabbricato.
- 196.02. Le unità immobiliari ed i locali pertinenziali collocati ai piani seminterrati o interrati non possono mai essere adibiti alla permanenza abitativa.
- 196.03. I locali dei piani seminterrati e interrati possono risultare spazi utili ed agibili per tutti gli altri usi, con esclusione di quelli previsti da specifiche disposizioni di legge, previo specifico parere rilasciato dagli enti preposti, a condizione che:

- altezza e superficie minima utile siano coerenti con gli indici previsti nelle specifiche destinazioni, e comunque non inferiori a quanto precisato nel presente Regolamento;
 - le murature e i solai siano protetti contro l'umidità utilizzando soluzioni tecniche che garantiscano la non penetrabilità delle acque eventualmente presenti nel terreno;
 - l'isolamento dei locali nelle parti controterra sia realizzato in conformità a quanto stabilito al seguente art. 234;
 - l'aeroilluminazione sia diretta ovvero se artificiale sia realizzata nel rispetto della normativa vigente per le specifiche destinazioni;
 - lo scarico delle acque avvenga in collettori dotati di valvole antirigurgito, pompe di sollevamento o mezzi tecnici adeguati alla funzione;
 - in caso di locali interrati, sottostanti strade e marciapiedi, deve risultare opportunamente protetto il solaio di copertura dei locali stessi, fermo restando che il Comune non risponde di eventuali danni causati da infiltrazioni d'acqua o da umidità provenienti dal soprastante sedime pubblico.
- 196.04. I locali seminterrati ed interrati privi dei requisiti di cui al comma precedente non costituiscono spazi agibili per gli usi di cui al comma precedente e sono quindi equiparati ai locali di servizio.
- 196.05. Per collocare sul piano stradale assoggettato ad uso pubblico griglie in ferro o altre opere al fine di areare o illuminare locali posti sotto il livello stradale, ovvero per realizzare intercapedini a servizio di locali interrati o seminterrati, l'interessato deve fornirsi della prescritta autorizzazione e/o concessione amministrativa e conformarsi a tutte le norme vigenti in materia di strade e del presente regolamento.
- 196.06. Il concessionario ha l'obbligo di mantenere in perfetto stato di solidità i muri perimetrali, le griglie e/o altre coperture dell'intercapedine e/o dei locali posti nel sottosuolo, in modo che siano sempre atti a reggere il terreno stradale, nonché ad eseguire a sue esclusive cure e spese tutti quei lavori ed opere che a semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale, siano ritenuti indispensabili in conseguenza di variazione, per qualsiasi esigenza da essa decisa, della livelletta del suolo stradale circostante o della pavimentazione sovrapposta.
- 196.07. Il concessionario è altresì responsabile di tutti i danni e gli inconvenienti che possono comunque derivare al suolo stradale, alle proprietà private poste nel sottosuolo, ai pedoni in dipendenza di inconvenienti connessi alla cattiva esecuzione e/o manutenzione di intercapedini, griglie ed opere comunque a servizio di locali interrati o seminterrati.
- 196.08. Il concessionario nulla potrà pretendere dal Comune per eventuali infiltrazioni di acqua, di umidità dal suolo stradale, dai condotti immondi o dai lavori sulla sede stradale, né per eventuali variazioni alla forma o struttura della pavimentazione cui è sottoposta l'intercapedine o il locale interrato.
- 196.09. I lavori e le opere, posti a carico del concessionario dal presente Regolamento o dall'atto di concessione/autorizzazione, saranno eseguiti secondo le prescrizioni e sotto la sorveglianza dell'Ufficio Tecnico Comunale competente.
- 196.10. In caso di mancata o difettosa esecuzione, si procederà all'esecuzione di ufficio in danno del concessionario.

Art.197. Box-auto ed autorimesse

- 197.01. Gli ambienti destinati al ricovero degli autoveicoli devono rispettare le vigenti disposizioni in materia di prevenzione degli incendi, in relazione alla disposizione e dimensionamento delle aperture di ventilazione e, in generale, alla loro compatibilità con gli spazi abitabili delle unità immobiliari.

- 197.02. I materiali e le finiture da utilizzare per la realizzazione dei manufatti destinati a box e autorimessa devono essere armonizzati con il contesto in cui sono collocati. Le pavimentazioni dei box-auto e delle autorimesse devono essere impermeabili e facilmente lavabili; le coperture di autorimesse interrato devono garantire che non si verifichino infiltrazioni d'acqua.
- 197.03. Le autorimesse interrato e seminterrato devono essere raggiungibili con rampe aventi pendenze e caratteristiche costruttive conformi alla vigente normativa, dotate di idoneo spazio laterale per la sicurezza dei movimenti pedonali.
- 197.04. E' fatto salvo quanto disposto in materia di prevenzione incendi.

Art.198. Piano terreno degli edifici

- 198.01. Non è ammesso l'uso abitativo del piano terreno per i locali prospettanti su spazi pubblici, di uso pubblico o condominiale, fatta eccezione per particolari tipologie edilizie che lo prevedano espressamente.
- 198.02. L'altezza del piano terreno sarà stabilita in relazione alla destinazione e pertanto sarà fissata dal PUA.
- 198.03. Può essere ammessa la costruzione di alloggi a piano rialzato se l'alloggio sia fornito di giardino antistante. In tal caso i davanzali delle finestre del piano abitabile più basso dovranno essere almeno a ml. 2,00 dal livello del marciapiede.

Art.199. Soppalco

- 199.01. Il soppalco è una struttura praticabile finalizzata alla utilizzazione su quote diverse di un ambiente che, pur restando unico ed aperto, presenta un'altezza tale da consentirne la parziale suddivisione orizzontale.
- 199.02. La realizzazione di soppalchi in locali aventi le caratteristiche previste (illuminazione, aerazione, ecc.), è ammessa per la permanenza di persone alle seguenti condizioni congiunte:
- la superficie del soppalco, al netto della scala di accesso, non può superare 1/3 della superficie del vano in cui esso è ricavato;
 - l'altezza minima degli spazi sottostanti il soppalco non deve risultare inferiore a ml. 2,10 e la medesima altezza deve intercorrere tra il pavimento finito del soppalco ed il soffitto finito del locale soppalcato.
- 199.03. Qualora le altezze come definite alla precedente lettera b) siano entrambe almeno ml. 2,30, la superficie del soppalco può raggiungere 1/2 della superficie del locale.
- 199.04. Nella realizzazione dei soppalchi vanno rispettate le seguenti norme:
- il soppalco deve avere almeno un lato completamente aperto protetto da balaustra di altezza non inferiore a metri 1,05;
 - le solette del soppalco non devono limitare o ridurre la funzionalità delle superfici finestrate.
- 199.05. La regolarità dell'aeroilluminazione deve essere verificata per il complesso del locale soppalcato, considerando la superficie utile complessiva.
- 199.06. Il soppalco non è conteggiato nel numero dei piani del fabbricato e come tale non produce effetti ai fini del computo del volume.
- 199.07. Se il soppalco rispetta le caratteristiche di cui ai precedenti comma 199.02, 199.03 e 199.04 la superficie del suo piano di calpestio costituisce incremento della superficie lorda di solaio.
- 199.08. Se l'altezza del soppalco è inferiore a quelle fissate ai precedenti comma, il soppalco costituisce pertinenza dell'unità immobiliare nella quale è

realizzato e può avere una destinazione a deposito.

Capo III: Allacciamenti e Impianti

Art.200. Allacciamento fognario delle acque reflue

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

Art.201. Allacciamento alle altre reti impiantistiche

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

Art.202. Apparecchi a combustione e ventilazione dei locali

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

Art.203. Canne fumarie e comignoli

- 203.01. Il dimensionamento, diametro o sezioni interne delle canne fumarie o di esalazione è calcolato tenendo conto della loro altezza e delle portate termiche complessive massime collegate.
- 203.02. Le canne devono essere di materiale impermeabile resistente alla temperatura dei prodotti della combustione ed alle loro condensazioni, di sufficiente resistenza meccanica. Devono avere un andamento verticale e, ove non risultasse possibile, un cambio di direzione che non superi i 30° dalle verticale.
- 203.03. I comignoli, fatte salve le disposizioni di cui alle normative vigenti e norme tecniche specifiche, devono risultare più alti di almeno ml.1,00 sul tetto, dei parapetti e di qualunque altro ostacolo o struttura distante meno di ml. 10.

CAPO IV: Rifiuti Domestici

Art.204. Obbligo al conferimento dei rifiuti

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

Art.205. Depositi e raccoglitori nelle nuove costruzioni

- 205.01. Nelle nuove costruzioni devono essere previsti spazi esterni per la raccolta differenziata tali da garantire il decoro dell'edificio e dell'ambiente circostante, o idonei locali immondezzaio.
- 205.02. Tale luogo di deposito deve essere facilmente accessibile da tutti i soggetti anche con mobilità ridotta ed avere dimensioni pari a 0,75 mq per ogni unità abitativa. Dovrà essere garantita una agevole movimentazione dei cassoni raccoglitori di rifiuti. Detti cassoni devono essere sempre facilmente accessibili dai mezzi di raccolta del servizio pubblico.
- 205.03. Sono vietate le canne di caduta per i rifiuti solidi urbani di produzione domestica.

Art.206. Cassoni raccoglitori

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

Art.207. Raccolta differenziata

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

TITOLO X PAESAGGIO AGRARIO

CAPO I: Direttive generali

Art.208. La Città Diffusa

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

Art.209. Direttive generali sul governo dei boschi

- 209.01. Gli interventi di taglio colturale da effettuare in conformità ai Piani di assestamento forestale redatti dai proprietari e autorizzati dalla competente Autorità Forestale devono, nella suddivisione delle superfici, prevedere almeno 100 m. di fascia protettiva, tra due tagli contigui.
- 209.02. Nelle trasformazioni dei cedui semplici in cedui composti deve essere lasciata una quota di alberi più vecchi (20 ad ettaro) per i successivi turni di utilizzo del bosco.
- 209.03. E' vietata la realizzazione di rimboschimenti con specie esotiche.
- 209.04. E' sempre vietata la trasformazione dei boschi distrutti o danneggiati dal fuoco.
- 209.05. Per un periodo di 10 anni dall'evento distruttivo o di danneggiamento, non è consentita la realizzazione di piste forestali d'iniziativa privata, se non strettamente necessarie agli interventi di ricostituzione della copertura forestale.
- 209.06. E' vietato danneggiare e abbattere alberi monumentali di alto pregio naturalistico e storico.
Sono considerati tali gli alberi isolati o facenti parti di formazioni boschive naturali o artificiali, che per età o dimensioni possono essere considerati come rari esempi di maestosità e longevità. Lo stesso vale per alberi che hanno un preciso riferimento a eventi o memorie rilevanti dal punto di vista storico o culturale o a tradizioni locali.
Il Comune promuove la formazione di un elenco degli alberi monumentali salernitani da far confluire nell'elenco nazionale tenuto dal C.F.S.
- 209.07. Negli interventi di ingegneria naturalistica devono essere utilizzati esclusivamente individui e materiali vegetali di certificata origine e provenienza da ecotipi locali, per i quali sia sicura l'appartenenza al patrimonio delle risorse genetiche autoctone del territorio salernitano.

Art.210. Modifiche delle quote originarie del terreno

- 210.01. Non sono consentiti i lavori di sistemazione del suolo che comportino modificazioni delle quote originarie del terreno, non riconducibili alla normale attività manutentiva ed alla coltivazione, e non connessi ad interventi edilizi.
- 210.02. Fatto salvo quanto in proposito prescritto dal Piano Stralcio per il rischio idrogeologico del Bacino Dx Sele e dalla normativa di settore, ogni

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

Art.211. Divieti e attenzioni

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

Art.212. Abbruciamenti

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

Art.213. Campeggi

- 213.01. I campeggi, la cui realizzazione è disciplinata dalla L.R. n. 13 del 26/03/1993, possono essere previsti nelle seguenti aree che il PUC destina a Parchi Territoriali e che definisce Attrezzature di Interesse Generale:
- F3 – parco delle Torri (156.000 mq). La previsione d'istituzione del parco trae origine da una specifica richiesta del Comune di Cava de' Tirreni volta a tutelare e valorizzare i luoghi dell'antica tradizione popolare detta del "gioco dei colombi". Recenti studi hanno consentito di individuare i resti delle costruzioni e le modificazioni che furono introdotte nel paesaggio rurale per consentire la pratica annuale della cattura dei colombi di passo. Il progetto del parco potrà recepire integralmente le previsioni formulate dal Comune di Cava al fine di rendere fruibile il singolare patrimonio storico ed ambientale.
 - F5 - parco del Montestella (1.750.000 mq). Anch'esso in gran parte pubblico, comprende il rilievo più elevato del territorio salernitano (951 m. s.l.m.). Già oggetto di interventi rivolti a migliorarne la conservazione e la pubblica fruizione, il parco potrà essere arricchito con interventi di rimboschimento, realizzazione di percorsi e attrezzature che ne migliorino l'accessibilità ed il richiamo turistico, enfatizzandone le peculiarità

- paesistiche, ambientali.
 - F6 - parco Montena (506.000 mq). Si caratterizza per la sua grande panoramicità e per un ambiente naturale già ora pregevolissimo. La particolare natura dei luoghi e la morfologia del territorio consentiranno la predisposizione di percorsi per escursioni da effettuare a piedi ed a cavallo, anche con specifiche attrezzature per l'ippoterapia.
 - F7 - parco del Fuorni (525.000 mq) e F8 - parco del Grancano (249.000 mq). A queste aree protette sarà affidata la duplice funzione di salvaguardare e rendere fruibili i particolari e suggestivi ambienti fluviali. Si ritiene necessario prevedere il restauro ambientale con il ripristino della tipica vegetazione e la realizzazione di percorsi "natura" con aree attrezzate per la sosta.
- 213.02. La realizzazione delle attrezzature e degli elementi di arredo connessi con l'attività ricettiva all'aria aperta, dovrà avvenire nel pieno rispetto dell' habitat ambiente, preservando le specie arboree esistenti e senza modificare le quote del terreno.
- 213.03. Il permesso di costruire per la realizzazione di complessi ricettivi all'aria aperta segue l'iter dell'approvazione dei PUA d'iniziativa pubblica e/o privata previsti per i Parchi.

Art.214. Spazi aperti di pertinenza degli edifici rurali

- 214.01. Sono ammesse recinzioni purché strettamente funzionali alle attività agrosilvo-pastorali e purché realizzate interamente in legno. In caso di intercettazione di sentieri e/o percorsi dovranno essere previsti idonei varchi e/o attraversamenti. Sono altresì ammesse recinzioni temporanee, diverse da quelle di cui sopra, sempre che siano funzionali alle attività agrosilvo-pastorali.
- 214.02. Le aree esterne ai fabbricati possono essere pavimentate con pietre locali posate a secco direttamente sul terreno, con ghiaia o con il ricorso a conglomerati di terre rinforzate; va escluso l'uso di conglomerati cementizi. Per i fabbricati ad uso abitativo è possibile mettere in opera pavimentazioni, adiacenti la facciata principale, con larghezze non superiori a m 2,40.
- 214.03. E' possibile, previa autorizzazione, realizzare piste in terra battuta per l'attraversamento dei fondi; dette piste, di larghezza non superiore a m. 2,00, non devono alterare l'orografia dei luoghi né l'assetto idrogeologico.
- 214.04. Le luci elettriche esterne, strettamente necessarie per segnalare l'ingresso e i percorsi per le abitazioni, devono essere rivolte verso il basso ed utilizzare lampade con temperature cromatiche simili a quelle delle lampade ad incandescenza.

CAPO II: Case ed Annessi Agricoli

Art.215. Definizione e norme generali

- 215.01. Si definisce casa rurale o colonica una costruzione destinata ad abitazione per il normale funzionamento dell'azienda agricola e provvista dei servizi necessari inerenti a quest'ultima.
- 215.02. La parte adibita ad abitazione delle costruzioni rurali è soggetta a tutte le norme relative ai fabbricati di civile abitazione contenute nel presente Regolamento.
- 215.03. Negli edifici di nuova costruzione dovranno essere previsti appositi locali di ricovero per animali, da collocare in edifici a se stanti e separati dai locali di abitazione ad una distanza non inferiore a ml. 20,00.

- 215.04. Nella progettazione e nella realizzazione della casa rurale si avrà cura di:
- salvaguardare la natura agricola dei suoli e la loro immagine nel panorama agrario, soprattutto attraverso le sistemazioni dei confini dell'area;
 - riproporre le tipologie storiche degli insediamenti agricoli e della "casa rurale";
 - ridurre i movimenti di terra, in escavo o in riporto, privilegiando tipologie edilizie che secondino l'andamento naturale del terreno;
 - rendere visibile oltre che nelle scelte tipologiche anche in quelle dei materiali la distinzione tra la casa rurale e i suoi annessi;
 - porre particolare cura nella scelta dei colori dei materiali di finitura del fabbricato per un suo armonico inserimento nel paesaggio rurale;
 - ricorrere alle tecniche dell'ingegneria naturalistica per il consolidamento dei versanti e dei pendii;
 - preferire pavimentazioni naturali permeabili.

Art.216. Scarichi

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

Art.217. Rifiuti solidi

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

Art.218. Ricoveri per animali

- 218.01. La costruzione di ricoveri per animali è soggetta ad idoneo atto abilitante dell'Amministrazione comunale previo parere dell'Azienda ASL.
- 218.02. Nelle aree urbanizzate è vietata la realizzazione di stalle, di scuderie, di allevamenti di animali da cortile e da affezione; possono essere valutate, caso per caso, deroghe per modesto numero di capi e per la modesta taglia degli stessi, fermo restando che non sia resa molestia al vicinato.
- 218.03. I locali adibiti a ricovero per gli animali, devono essere sufficientemente aerati e illuminati, dotati di sistemi di smaltimento dei liquami e di idonee protezioni contro gli insetti e i roditori. Tali locali devono avere approvvigionamento di acqua potabile, devono essere agevolmente pulibili e disinfestabili.
- 218.04. I recinti all'aperto devono essere dislocati lontano dalle abitazioni e quando non abbiano pavimento impermeabile devono essere sistemati in modo da evitare il ristagno dei liquami.
- 218.05. Tutti i locali di ricovero per gli animali devono avere superfici finestrate per l'illuminazione pari a 1/10 della superficie del pavimento se a parete e pari a 1/14 se sulla copertura; tali finestre dovranno essere apribili per almeno 2/3 della superficie.
- 218.06. Requisiti particolari per i locali destinati al ricovero degli animali:
- Le stalle per bovini ed equini devono avere pavimentazione impermeabile, inclinata al fine di facilitare la pulizia e dotata di idonei

scoli.

- I porcili devono essere realizzati in muratura e situati ad una distanza minima di m. 20,00 dalle abitazioni e dalle strade; le mangiatoie e i pavimenti devono essere realizzati in materiali impermeabili. Il pavimento deve essere inclinato per facilitare lo scolo delle urine in pozzetti a tenuta.
- I pollai e le conigliaie devono essere mantenuti puliti, in modo tale da evitare dispersione o sollevamento di materiale diverso.

Art.219. Letamaie

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

Art.220. Capanni per il ricovero degli attrezzi

- 220.01. A titolo precario ed esclusivamente quale dotazione necessaria per la coltivazione, ed in alternativa agli annessi agricoli previsti dalle NTA allegato al PUC, è ammessa la realizzazione di capanni per il ricovero degli attrezzi. Tali manufatti possono essere autorizzati dietro presentazione di progetto che ne evidenzia il buon inserimento ambientale e previa sottoscrizione di formale atto d'obbligo alla rimozione nel caso di cessazione dell'attività di coltivazione del fondo.
- 220.02. Requisiti del fondo e caratteristiche dei capanni:
- superficie minima del lotto da coltivare: mq. 2.000, con possibilità di accorpamento;
 - materiale ecocompatibile (preferibilmente legno) e totale reversibilità;
 - superficie coperta: max 8,00 mq.;
 - altezza: max 2,50 mt.;
 - è consentita la protezione dal terreno con un tavolato, eventualmente rialzato da spessori lignei.
- 220.03. Non saranno ammesse altre tipologie (box in lamiera, pvc, ecc.) o manufatti precari assemblati con materiali di recupero; questi, qualora esistenti, dovranno essere rimossi all'atto dell'entrata in vigore delle presenti norme.

TITOLO XI

NORME IN MATERIA ENERGETICO-AMBIENTALE

Capo I: Requisiti di sostenibilità ambientale degli edifici

Art.221. Risparmio energetico degli edifici

- 221.01. I nuovi fabbricati dovranno essere realizzati in conformità alle vigenti norme regolanti i requisiti di contenimento energetico e comfort termoigrometrico. Conseguentemente, i materiali adottati nella costruzione dovranno essere conformati al perseguimento di tali obiettivi, privilegiando l'utilizzo di quelli con caratteristiche biocompatibili, riciclabili o riutilizzabili.
- 221.02. Gli impianti dei nuovi edifici e, per quanto possibile quelli degli edifici ristrutturati, debbono essere realizzati con criteri che consentano la facile ispezionabilità e quindi i minori oneri di manutenzione.
- 221.03. Sia per il riscaldamento invernale che per la climatizzazione estiva, in tutti gli edifici ed impianti di nuova costruzione e negli edifici ed impianti oggetto di ristrutturazione - salvo verifica di compatibilità urbanistica o di eventuali limiti imposti dall'esistenza di vincoli storici, ambientali e paesistici - dovranno essere previste soluzioni tipologiche e tecnologiche finalizzate al risparmio energetico e all'uso di fonti energetiche rinnovabili, quali:
- l'utilizzo ottimale di materiali componenti e sistemi per raggiungere adeguati livelli di isolamento termico e di inerzia termica dell'involucro dell'edificio;
 - il controllo della radiazione solare incidente sulle superfici trasparenti, anche con l'utilizzo di schermature o frangisole;
 - l'aumento dell'efficienza energetica degli impianti di climatizzazione e produzione di acqua calda sanitaria;
 - la riduzione delle dispersioni dell'impianto di distribuzione dell'acqua calda sanitaria e dell'acqua o dell'aria utilizzate come fluidi termovettori per il riscaldamento ed il raffrescamento;
 - provvedimenti per ridurre i consumi ed aumentare l'efficienza dell'impianto di riscaldamento, come l'adozione di sistemi centralizzati progettati e realizzati in modo tale da consentire la termoregolazione e la contabilizzazione del calore per ogni singola utenza;
 - l'utilizzo di lampade ad alta efficienza energetica e di sistemi di regolazione automatica degli impianti di illuminazione interna ed esterna;
 - l'utilizzo di sistemi di controllo, gestione e contabilizzazione degli impianti di riscaldamento, ventilazione e raffrescamento, in grado di adattare l'impianto alle diverse condizioni di carico e alle differenti esigenze di comfort degli occupanti;
 - l'impiego di collettori solari termici e di sistemi fotovoltaici;
 - realizzazione di impianti a pompa di calore con scambiatori di calore;
 - impianti di teleriscaldamento e cogenerazione.
- 221.04. In particolare dovrà essere privilegiato, rispetto alla realizzazione di impianti tradizionali, l'impiego di collettori solari termici e di sistemi fotovoltaici.

Art.222. Norme per la Progettazione degli Impianti

- 222.01. Per tali progettazioni dovranno essere osservate le norme vigenti in materia, regolate dalla legge 9 gennaio 1991, n. 10, dal D.P.R. 412/93 e smi e dal D. Lgs. N. 192 del 19 agosto 2005.
- 222.02. Negli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione, la relazione descrittiva del progetto dovrà essere corredata dalla documentazione progettuale degli impianti prevista dalle citate leggi. In particolare, per quanto attiene gli interventi regolati dal D. Lgs. 192/05, la progettazione

dovrà contenere la descrizione dei dispositivi tecnologici eventualmente previsti per conseguire gli obiettivi di benessere fisiologico, nonché i provvedimenti adottati per il risparmio energetico, esteso anche alla futura gestione dell'immobile.

- 222.03. Fino all'emanazione ed entrata in vigore dell'apposito Decreto disciplinante le modalità di compilazione della prevista Relazione Tecnica, il progettista dovrà inserire i calcoli e le verifiche secondo l'allegato E del D.Leg.vo 192/058, nella *Relazione attestante la rispondenza alle prescrizioni* per il contenimento di energia degli edifici e relativi impianti termici. La stessa dovrà essere depositata, dal proprietario dell'edificio o da chi ne ha titolo, presso gli uffici comunali, in doppia copia, all'atto della denuncia dell'inizio dei lavori. Tale relazione progettuale dovrà essere integrata attraverso la "Attestazione di verifica sulla applicazione della norma", a tal fine redatta dal *Responsabile per la conservazione e l'uso razionale dell'energia* del Comune.
- 222.04. Una copia della descritta documentazione sarà acquisita agli atti del Comune ai fini dei controlli e delle verifiche.
- 222.05. La seconda copia sarà restituita dal Comune con l'attestazione dell'avvenuto deposito e dovrà essere consegnata, a cura del proprietario dell'edificio (o di chi ne ha titolo a richiedere l'atto che abilita all'esecuzione delle opere) al Direttore dei Lavori ovvero, ove non vi sia Direttore dei Lavori, all'esecutore dei lavori. Il Direttore (ovvero l'esecutore dei lavori) è responsabile della conservazione della documentazione in cantiere.
- 222.06. Nel caso in cui la predetta Relazione di rispondenza alle prescrizioni per il contenimento dell'energia non sia stata presentata al Comune prima dell'inizio dei lavori, il Responsabile del competente ufficio comunale, a ciò incaricato dal Sindaco, fatta salva la sanzione amministrativa, ordina la sospensione dei lavori sino a quando sia stato rispettato il suddetto adempimento.

Art.223. Verifiche e Controlli

- 223.01. Il Comune, tramite il competente ufficio, procederà ad accertamenti ed ispezioni in corso d'opera, ovvero entro cinque anni dalla data di fine lavori dichiarata dal committente, volti a verificare la conformità alla documentazione progettuale.
- 223.02. Il Comune effettua le operazioni di controllo anche su richiesta del committente, dell'acquirente o del conduttore dell'immobile. Il costo degli accertamenti ed ispezioni è posto a carico dei richiedenti.

Art.224. Certificazione di Conformità

- 224.01. La conformità delle opere realizzate, rispetto al progetto e alla relazione tecnica, deve essere asseverata dal direttore dei lavori nei modi di legge, e presentata al Comune contestualmente alla dichiarazione di fine lavori. Il Comune dichiara irricevibile la dichiarazione di fine lavori se la stessa non è accompagnata dalla predetta asseverazione. In relazione al collaudo degli impianti sono fatti salvi gli obblighi indotti dalla Legge 5/03/1990 n. 46.
- 224.02. Laddove occorrente per legge, il rilascio della agibilità per l'immobile interessato dai lavori resta subordinato alla presentazione del certificato di conformità.
- 224.03. Gli edifici di nuova costruzione e quelli esistenti assoggettati agli interventi di all'art. 3, comma 2, lett. a) del D.Leg.vo 192/05 debbono essere dotati, al termine della costruzione medesima ed a cura del costruttore, di un "*Attestato di Certificazione Energetica*", redatto secondo i criteri e le metodologie di cui all'art. 4, comma 1 dello stesso Decreto. Questo comprende i dati relativi all'efficienza energetica propri dell'edificio, i valori

vigenti a norma di legge e valori di riferimento che consentono ai cittadini di valutare e confrontare la prestazione energetica dell'edificio. L'Attestato è corredato da suggerimenti in merito agli interventi più significativi ed economicamente convenienti per il miglioramento della predetta prestazione.

- 224.04. Negli edifici di proprietà pubblica o adibiti ad uso pubblico, la cui metratura utile supera i 1000 metri quadrati, l'Attestato di Certificazione Energetica è affisso nello stesso edificio a cui si riferisce, in luogo facilmente visibile per il pubblico.
- 224.05. Tale Attestato ha una validità temporale massima di dieci anni a partire dal suo rilascio, ed è aggiornato ad ogni intervento di ristrutturazione che modifica la prestazione energetica dell'edificio o dell'impianto.
- 224.06. Considerato che, allo stato, il competente Ministero non ha ancora emanato le linee guida per la certificazione energetica degli edifici previste dall'art. 6 comma 9 del predetto D. Lgs. 192/05, al momento della loro definizione, l'Attestato di Certificazione Energetica dovrà essere redatto ed acquisito a corredo della documentazione tecnica degli immobili già prodotta, utilizzando tecniche di calcolo conformi alla normativa vigente.
- 224.07. Gli interventi di utilizzo delle fonti di energia di cui all'art. 1 della L. 10/91 in edifici ed impianti industriali non sono soggetti ad autorizzazione specifica e sono assimilati a tutti gli effetti alla manutenzione straordinaria di cui agli artt. 31 e 48 della L. 5/8/1978 n. 457.
- 224.08. L'installazione di impianti solari e di pompe di calore da parte di installatori qualificati, destinati unicamente alla produzione di acqua calda e di aria negli edifici esistenti e negli spazi liberi privati annessi, è considerata estensione dell'impianto idrico-sanitario già in opera.
- 224.09. Il Comune, in sintonia con gli indirizzi della direttiva europea 2002/91, di quelli nazionali di cui al D. Lgs. 192/05 e dello schema del nuovo D.Lgs. già approvato preliminarmente dal C.M. in data 6.10.06, nonché del Disegno di Legge regionale in materia di energia (D.G.R. n. 109/05), in rapporto alle caratteristiche fisiche e morfologiche del territorio privilegia, quale fonte di energia rinnovabile, quella "solare fotovoltaica".
- 224.10. Conseguentemente, fatti salvi i provvedimenti nazionali e regionali in via di emanazione – con particolare riguardo al Piano Energetico ambientale Regionale (P.E.A.R.) – nella progettazione di nuovi edifici, ovvero nella ristrutturazione di quelli esistenti:
- è consentito realizzare coperture che impieghino pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica, per potenze non inferiori a 3 KW per autoconsumo o immissione in rete. Al di sotto del solaio di copertura possono essere allocate eventuali attrezzature e/o macchinari necessari al funzionamento di detti impianti, in apposito ambiente avente le caratteristiche di locale tecnico, delle dimensioni minime necessarie;
 - è consentito realizzare coperture che impieghino pannelli solari per la produzione di acqua calda, per potenze non inferiori a 3 Kw per autoconsumo o immissione nella rete condominiale. Al di sotto del solaio di copertura possono essere allocate eventuali attrezzature e/o macchinari necessari al funzionamento di detti impianti, in apposito ambiente, avente le caratteristiche di locale tecnico, delle dimensioni minime necessarie;
 - nelle aree destinate a parcheggio, qualora sia assentibile la realizzazione di coperture degli stalli, queste potranno ospitare pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica, o solari per la produzione di acqua calda.
- 224.11. Le descritte disposizioni si intendono applicabili laddove non contrastino con particolari norme urbanistiche o con eventuali limiti imposti dall'esistenza di vincoli storici, ambientali e paesistici, fermo restando che il Comune stabilirà

con apposita regolamentazione incentivi anche di natura fiscale in favore di coloro che utilizzeranno le surrichiamate fonti rinnovabili di energia.

224.12. Al fine di agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico e per migliorare la qualità degli edifici, le strutture perimetrali portanti e non, nonché i tamponamenti orizzontali ed i solai intermedi che comportino spessori complessivi sia per gli elementi strutturali che sovrastrutturali superiori a 30 cm, non sono considerati nei computi per la determinazione dei volumi e nei rapporti di copertura, per la sola parte eccedente i centimetri 30 e fino ad un massimo di ulteriori centimetri 25 per gli elementi verticali e di copertura e di centimetri 15 per quelli orizzontali intermedi, in quanto il maggiore spessore contribuisce al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica e di inerzia termica, sempre che tale spessore scaturisca dall'applicazione di materiale coibente e isolante. Tali criteri valgono anche per le altezze massime, per le distanze dai confini, fra gli edifici e dalle strade, ferme restanti le prescrizioni minime dettate dalla legislazione nazionale. Ugualmente, non saranno computati nel calcolo dei volumi e nei rapporti di copertura le "serre solari" come definite al punto seguente del presente Regolamento.

224.13. Si definiscono "*serre solari*" gli spazi ottenuti mediante la chiusura di logge o terrazze con vetrata trasparente, quando detti spazi chiusi siano realizzati unicamente per conseguire il risparmio energetico e siano conformi alle seguenti caratteristiche:

- la serra solare costituisce un locale tecnico funzionale al contenimento energetico globale dell'edificio (o unità immobiliare) che la contiene, e in quanto tale non riveste caratteristiche di abitabilità atte a consentire la presenza continuativa di persone. Pertanto, la finalità del risparmio energetico deve essere attestata nella relazione tecnica che deve indicare il guadagno energetico conseguente alla sua realizzazione;
- la serra solare deve essere apribile ed ombreggiabile (cioè dotata di opportune schermature mobili o amovibili) per evitare il surriscaldamento estivo;
- la superficie lorda della serra solare, in ogni caso, non potrà eccedere il 10% della Superficie lorda di solaio dell'edificio o dell'unità immobiliare a servizio della quale viene realizzata;
- la realizzazione di serre solari - in quanto volumi tecnici - è ammissibile in ogni parte del territorio comunale purchè le stesse risultino conformi alle prescrizioni del presente Regolamento e non in contrasto con le norme di P.U.C. ovvero con eventuali vincoli storici, ambientali e paesistici.

Art.225. Criteri di difesa dall'inquinamento luminoso

225.01. Per inquinamento luminoso si intende ogni tipo di irradiazione di luce artificiale che, superando i valori di illuminamento strettamente necessari per l'illuminazione di una determinata area, si disperda al di fuori di essa, in particolar modo se questa sia orientata al di sopra della linea d'orizzonte.

225.02. Nelle more dell'approntamento del Piano Illuminotecnica Comunale (PIC) che dovrà programmare la realizzazione e la gestione degli impianti di illuminazione esterna nonché l'adeguamento delle installazioni esistenti sul territorio comunale, nella progettazione degli impianti di illuminazione a servizio di edifici e, genericamente, di spazi aperti, in aggiunta alle specifiche norme tecniche vigenti, si applicano le norme previste dalla L.R. n. 12 del 25.07.2002 sul contenimento dell'inquinamento luminoso e del consumo energetico da illuminazione esterna pubblica e privata a tutela dell'ambiente.

Art.226. Bioarchitettura e ingegneria naturalistica

226.01. Il Comune promuove e sostiene gli interventi di architettura bioecologica quale metodo di progettazione e realizzazione dell'organismo edilizio che

tende a perseguire il più alto livello di salubrità ambientale, sia con riguardo ai suoi occupanti, che rispetto al circostante sito in cui esso ricade. A tale scopo, la progettazione dovrà essere improntata ad un corretto inserimento dell'edificazione nel contesto ambientale che contempili l'equilibrato utilizzo dei seguenti criteri:

- riconoscimento delle caratteristiche fisico-ambientali del luogo come contesto antropizzato, dei suoi caratteri morfologici, percettivi e fruitivi, cui il progetto deve adeguatamente relazionarsi;
- prefigurazione e valutazione del progetto sia rispetto alla trasformazione indotta sul territorio, sia rispetto alla fruibilità intrinseca dell'intervento, con particolare riguardo alla compatibilità con gli aspetti bio-climatici;
- utilizzo di materiali biocompatibili (vernici esenti da piombo, materiali isolanti e di rifinitura naturali quali il sughero, il gesso, ecc.) e tecniche costruttive ed impiantistiche che, perseguendo obiettivi di risparmio energetico, salvaguardino il benessere degli occupanti e, nel contempo, riducano al minimo le possibili emissioni inquinanti in atmosfera;
- verifica dell'eventuale esistenza in zona di significativi campi elettromagnetici, finalizzata alla migliore localizzazione delle funzioni da prevedere all'interno dell'edificio;
- utilizzo di tecniche integrative – attive e passive - per la produzione di calore e/o energia basate su fonti di energia rinnovabili (pannelli solari, pannelli fotovoltaici, serre solari), per ridurre il fabbisogno di utilizzo di tecniche tradizionali;
- utilizzo di macchine per la produzione del calore e la climatizzazione di base, che comportino le minori emissioni inquinanti in atmosfera, nonché la loro adeguata collocazione nell'ambito dell'organismo edilizio;
- realizzazione di spazi verdi, adeguatamente interrelati funzionalmente con gli edifici ed attrezzati con strutture realizzate utilizzando materiali il più possibile naturali, concepiti non solo come elemento di arredo urbano, ma soprattutto come luoghi di riappropriazione del rapporto con l'ambiente.

226.02. Per gli interventi di sistemazione del suolo e dei pendii, di consolidamento dei versanti, di realizzazione di percorsi, ecc. sarà privilegiato l' utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica di cui al Regolamento approvato con delibera di G.R.C. n. 3417 del 12.07.2002 e quelle contenute nel "Quaderno delle Opere Tipo", posto a corredo del PSAI, avendo cura, ove esistenti, della conservazione, manutenzione e/o ricostruzione dei muri a secco (prescr. Autorità Bacino dx Sele prat.470/06).

Art.227. Tutela delle risorse idriche del sottosuolo

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

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

227.02. Ai fini del risparmio delle risorse idriche, la progettazione delle nuove edificazioni deve prevedere, per ogni unità immobiliare, il collegamento a reti duali, ove già disponibili, ai sensi e per gli effetti della vigente legislazione (L. n. 36/94) nonché utilizzare sistemi di parzializzazione dei serbatoi di

accumulo degli scarichi ad uso dei servizi igienici.

- 227.03. Fermo il rispetto normativo della vigente legislazione, per l'irrigazione delle aree a verde potrà utilizzarsi acqua emunta dalla falda più superficiale. E' altresì consentito recuperare, per tale utilizzo, le acque meteoriche.
- 227.04. Per gli usi non destinati al consumo, quali il lavaggio di aree esterne, l'irrigazione, ecc. Il Comune di Salerno promuove il riutilizzo, all'interno degli immobili, delle acque meteoriche e di prima falda.

CAPO II: Requisiti di comfort ambientale

Art.228. Qualità dell'aria in spazi confinati

- 228.01. Nella progettazione dei nuovi edifici e nelle ristrutturazioni, in relazione alla morfologia degli ambienti ed alle loro componenti strutturali e di finitura, bisogna evitare che possibili concentrazioni di sostanze inquinanti e di vapore acqueo possano alterare il benessere ambientale, e costituire rischio per la salute delle persone.
- 228.02. Conseguentemente, bisogna prevedere soluzioni e materiali idonei a conseguire le migliori condizioni di salubrità tecnicamente raggiungibili.

Art.229. Areazione ed illuminazione

- 229.01. Nelle unità immobiliari a destinazione residenziale, tutti i locali, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi, ripostigli e vani scala, devono fruire di aerazione ed illuminazione diretta.
- 229.02. Per ciascun locale l'ampiezza della finestra deve essere proporzionata in modo da assicurare un fattore di luce diurna medio non inferiore al 2%, e comunque la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento.
- 229.03. I locali per servizi igienici non forniti di apertura all'esterno devono essere dotati di impianto di aspirazione meccanica per il ricambio d'aria.
- 229.04. Il posto di cottura, eventualmente annesso al locale di soggiorno, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo e deve essere adeguatamente munito di impianto di aspirazione forzata in apposita canna di estrazione.
- 229.05. Il locale ingresso, con accesso da scala di uso comune, è considerato aerato direttamente.
- 229.06. Nelle unità immobiliari a destinazione commerciale, terziaria o produttiva, per ciascun locale ove è prevista la permanenza di persone, la superficie finestrata apribile non deve essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento. Ad integrazione o in sostituzione dell'aerazione/illuminazione naturale, nel rispetto delle vigenti norme specifiche, è ammesso il condizionamento, la ventilazione meccanica e l'illuminazione artificiale con sistemi adeguati alla destinazione d'uso, giudicati idonei dalla competente ASL.

Art.230. Controllo del soleggiamento

- 230.01. Nella redazione di progetti di nuovi edifici, in relazione all'orientamento dovranno essere adottate adeguate soluzioni atte a garantire un controllo del soleggiamento, sia con riguardo alla stagione estiva che a quella invernale.
- 230.02. Allo scopo sono preferite schermature di tipo naturale (alberi a foglia caduca) ovvero artificiali, fisse o mobili, tali che non ostacolino il

soleggiamento delle coperture dotate di pannelli solari e/o fotovoltaici.

- 230.03. In alternativa, il controllo potrà essere ottenuto anche con la formazione di aggetti sovrastanti le superfici finestrate e/o con un loro arretramento rispetto al filo di facciata.
- 230.04. Al fine di assicurare un equilibrato livello di soleggiamento, le unità immobiliari delle nuove abitazioni non potranno mai avere affacci esclusivamente verso Nord, intendendosi per "affaccio verso Nord" quello in cui l'angolo formato dal filo della facciata ospitante le finestrate e la direttrice Est-Ovest sia inferiore a 30°.

Art.231. Superfici finestrate

- 231.01. Nelle abitazioni le superfici finestrate o comunque traslucide delle pareti perimetrali e delle coperture, esclusi i locali accessori, devono essere dotate di dispositivi che consentano il loro oscuramento parziale o totale, anche con opportuni tendaggi.
- 231.02. Nei luoghi di lavoro le superfici finestrate o comunque trasparenti, nei casi in cui l'attività e/o la protezione dei lavoratori dall'irraggiamento solare diretto lo richiedano, devono essere dotate di dispositivi che consentano il loro oscuramento parziale o totale.
- 231.03. I serramenti devono essere tali da garantire i requisiti di isolamento termico e prevedere l'utilizzo di doppi vetri con cavità contenente gas a bassa conduttività.
- 231.04. Resta inteso che tutte le superfici finestrate devono essere comunque accessibili, alle pulizie, anche per la parte esterna, nel rispetto dei requisiti di sicurezza.
- 231.05. Ai fini del corretto rapporto aerante dovrà essere considerata la reale superficie apribile contemporaneamente.

Art.232. Comfort acustico

- 232.01. Gli edifici debbono essere realizzati in maniera da evitare che gli occupanti possano essere disturbati da rumori provenienti da ambienti esterni e/o confinanti, che oltrepassino i livelli stabiliti dalla vigente normativa.
- 232.02. Per l'isolamento acustico dei locali di nuova costruzione dovranno adottarsi tecnologie e materiali atti a contenere:
- la rumorosità proveniente dall'esterno;
 - la rumorosità trasmessa per via aerea tra ambienti adiacenti o sovrapposti;
 - rumori da calpestio;
 - rumorosità causata da impianti in dotazione all'edificio;
 - rumorosità causata da attività contigue.
- 232.03. Allo scopo, gli accorgimenti di isolamento debbono riguardare le pareti esterne ed interne, il pavimento, gli infissi e le tubazioni. La separazione tra unità abitative o tra locali aventi diversa destinazione, dovrà essere sempre realizzata con doppia parete, dotata di intercapedine avente requisiti di fonoassorbimento ed appoggi isolanti. Nel caso menzionato, di locali adibiti a funzioni differenti ricadenti nello stesso immobile, i predetti accorgimenti dovranno soddisfare i requisiti di isolamento acustico di norma, riferiti alla singola tipologia. Le pareti comuni dovranno soddisfare i valori più cautelativi.
- 232.04. Impianti e macchinari in genere dotati di organi in movimento situati all'interno dell'edificio, fatto salvo il rispetto della normativa sismica, dovranno avere:
- se disposti in locali interrati o seminterrati, fondazioni indipendenti dalla struttura dell'edificio;

- se disposti su solaio ai livelli superiori, supporti, sostegni o ancoraggi collegati alla struttura con dispositivi antivibranti.
- 232.05. L' A.S.L. può richiedere copia della previsione di impatto acustico o di clima acustico dell'insediamento di progetto.
- 232.06. Al fine della disciplina delle attività rumorose il Comune si è dotato di apposito Regolamento e delle relative norme attuative approvato con atto di Consiglio Com.le n. 51/02 così come modificato con atto di Consiglio Com.le. C.C. n. 32/03.

Art.233. Riscaldamento degli ambienti

- 233.01. I locali adibiti ad abitazione o alla permanenza, anche non continuativa delle persone, devono essere serviti da impianti di riscaldamento con elementi omogeneamente distribuiti in relazione all'uso dei singoli locali, dotati di controllo termostatico della temperatura per ogni singolo elemento radiante.
- 233.02. L'impianto di riscaldamento deve comunque garantire la possibilità di ottenere anche nei mesi invernali, una temperatura dell'aria interna pari a 18°C. Nei servizi si deve poter raggiungere la temperatura minima di 20°C.
- 233.03. Per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento questo deve essere rispondente alle norme vigenti di buona tecnica, qualunque sia il suo combustibile, ed osservare le vigenti norme di sicurezza, nonché andrà privilegiato l'uso di caldaie a condensazione e l'utilizzo di pannelli radianti.

Art.234. Isolamento dell'edificio e dei locali nelle parti controterra

- 234.01. Tutti gli edifici, nuovi ovvero oggetto di ristrutturazione comportante la totale ricostruzione devono essere isolati dall'umidità proveniente dal suolo e da quella derivante dagli agenti atmosferici.
- 234.02. Per tutte le costruzioni, insistenti su qualsiasi terreno, devono essere adottate le soluzioni tecniche necessarie per evitare che l'umidità ascendente dal sottosuolo raggiunga le fondazioni e/o le sovrastanti strutture.
- 234.03. In tutti i locali agibili, a qualsiasi quota essi siano situati rispetto al livello del terreno circostante, salvo casi particolari in fabbricati a destinazione non residenziale, il piano di calpestio deve essere isolato dal terreno tramite solaio distaccato dallo stesso, mediante intercapedine aerata.
- 234.04. Per i locali non agibili, di cui all'art. 196.04, situati a livello del terreno, seminterrati e interrati, è consentito che il piano di calpestio venga isolato dal terreno tramite vespaio aerato.
- 234.05. Nel caso in cui un intervento edilizio contempli la realizzazione di rilevati, questi ultimi non potranno essere formati utilizzando terreno o altro materiale inquinato.
- 234.06. Nel caso i locali agibili risultino parzialmente interrati gli stessi, per la parte interrata, devono essere dotati di un'intercapedine aerata. Tale intercapedine deve avere una cunetta più bassa del piano di calpestio dei locali e larghezza pari ad un terzo della sua altezza. La presente norma non si applica agli edifici residenziali, nei quali i locali destinati alla permanenza di persone dovranno risultare al di sopra della quota del terreno circostante.
- 234.07. Le griglie di aerazione delle intercapedini che risultino collocate sui marciapiedi debbono essere resistenti al sovraccarico eventualmente indotto da un automezzo, secondo le prescrizioni dei VVFF, e debbono essere conformate a quanto indicato dall' articolo 128.04 del presente regolamento.
- 234.08. Per gli edifici prospicienti rilievi e terrapieni sostenuti da muri devono essere

previste soluzioni e accorgimenti atti a consentire l'allontanamento delle acque meteoriche e di quelle eventualmente provenienti da infiltrazioni.

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

Art.235. Cavedi tecnici

- 235.01. Nei nuovi fabbricati, i cavedi tecnici vengono realizzati per ottimizzare il passaggio dei condotti tecnici verticali dell'impiantistica e la loro manutenzione. Essi devono essere strutturati con in maniera da consentire l'accesso agevole e sicuro al personale tecnico, tramite collegamenti verticali e piani grigliati.
- 235.02. I cavedi tecnici devono essere separati da ogni altro locale; per gli stessi vanno rispettate le norme in tema di prevenzione incendi che garantiscano idoneo livello di separazione e di resistenza ai fumi ed al calore.
- 235.03. I cavedi tecnici vanno dotati di tiraggio naturale o meccanico, dal piede dell'edificio al colmo del tetto, secondo norma.
- 235.04. In caso di risanamento di edifici esistenti, qualora non sia perseguibile altra soluzione, è consentito il mantenimento e/o la formazione di cavedi finalizzati esclusivamente all'aerazione di scale, stanze da bagno e corridoi, con esclusione di ogni altro ambiente anche nei piani terreni.

Art.236. Umidità e condensa

- 236.01. Requisito fondamentale delle pareti dei locali è che sia realizzata una sufficiente permeabilità delle pareti esterne stesse in modo che nelle condizioni di occupazione e di uso, non presentino tracce di condensazione e/o di umidità.

Art.237. Impianti generatori di campi elettromagnetici

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

Art.238. Requisiti dei materiali

- 238.01. I materiali impiegati devono soddisfare i requisiti in materia di sicurezza in caso di incendio, non devono emanare o provocare gas tossici, radiazioni o particelle pericolose o dannose per la salute.
- 238.02. Nelle costruzioni è vietato il reimpiego di materiali deteriorati, inquinanti o comunque non idonei dal punto di vista igienico-sanitario. E' invece favorito il riutilizzo di materiali da costruzione idonei, già presenti sul sito a seguito di demolizioni o ristrutturazioni.
- 238.03. Nelle nuove costruzioni deve essere favorito l'utilizzo di materiali naturali, prodotti con basso consumo energetico, locali, di facile manutenzione e riciclabili senza danni permanenti per l'ambiente.
- 238.04. Per le opere di urbanizzazione, il Comune indica in sede di progettazione le caratteristiche e i requisiti dei materiali da impiegarsi, coerentemente agli usi destinati.

TITOLO XII NORME FINALI E TRANSITORIE

Capo I: Norme finali

Art.239. Entrata in vigore del RUEC

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

Art.240. Abrogazioni

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

Art.241. Applicazione del RUEC

- 241.01. Il presente regolamento si applica dalla data in cui entra in vigore.

Capo II: Disposizioni transitorie

Art.242. Procedimenti edilizi in corso

- 242.01. I Procedimenti relativi all'attività edilizia, i cui lavori alla data di entrata in vigore del presente Regolamento sono in corso, seguono le disposizioni contenute nei titoli edilizi abilitanti.
- 242.02. Ai fini del presente articolo il procedimento si intende in corso qualora alla data di cui al precedente comma abbiano avuto inizio i relativi lavori.
- 242.03. Le lottizzazioni edilizie e i programmi costruttivi in itinere, riportati negli elaborati del PUC, seguono le norme fissate all'atto dell'approvazione dei relativi piani attuativi.
- 242.04. Le Opere Pubbliche, i cui progetti risultano approvati alla data di entrata in vigore del presente Regolamento, si attuano secondo le relative previsioni progettuali.

Allegati:

- Tabella Indici e Parametri Urbanistici
- Modulistica S.U.E.
- Schede calcolo contributo di costruzione
- Tabella Diritti di Segreteria e Tariffe
- Tabella Diritti di istruttoria per procedure urbanistiche ed edilizie