

piano regolatore generale



**REGOLAMENTO
URBANISTICO
EDILIZIO
COMUNALE**

ELABORATO
CONFORME A QUELLO
APPROVATO CON
DELIBERA DI C.C. N. 26
DEL 09.09.2010
Comprensivo delle controdeduzioni,
delle correzioni ed integrazioni

il sindaco
dott. Pasquale Tammaro

l'assessore all'urbanistica
arch. Mario Montella

il dirigente U.T.C.
ing. Ciro De Luca Bossa

REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO COMUNALE

INDICE

TITOLO PRIMO.....	5
DISPOSIZIONI GENERALI	5
Capo 1. Caratteri del Regolamento.....	5
art. 1 Finalità, contenuti e campo di applicazione del Regolamento Edilizio	5
art. 2 Articolazione ed elementi costitutivi	5
Capo 2. Linguaggio del Regolamento	5
art. 3 Termini di uso corrente.....	5
art. 4 Termini specifici.....	8
Capo 3. Criteri di calcolo di alcuni parametri edilizi	9
art. 5 Unità minima d'intervento.....	9
art. 6 Edificio	9
art. 7 Edificio residenziale	9
art. 8 Edificio produttivo.....	9
art. 9 Distanze e distacchi	10
Capo 4. Tipologie procedurali degli interventi.....	10
art. 10 Generalità	10
art. 11 Permesso di costruire.....	10
art. 12 Permesso di costruire in deroga.....	12
art. 13 Denuncia di Inizio Attività	12
art. 14 Sanatoria dell'attività edilizia svolta in mancanza o in difformità del permesso di costruire.....	13
art. 15 Sanatoria dell'attività edilizia svolta in mancanza o in difformità della denuncia di inizio di attività ..	13
art. 16 Opere urgenti e indifferibili	14
art. 17 Opere da eseguirsi da amministrazioni pubbliche e dello Stato, anche su aree demaniali	14
art. 18 Opere da eseguirsi da privati su aree demaniali.....	15
Capo 5. Categorie d'intervento	15
art. 19 Alternative di intervento. Le modalità della Conservazione e della Trasformazione	15
art. 20 Descrizione delle categorie d'intervento	15
Capo 6. Procedure d'intervento	15
art. 21 La modalità della perequazione urbanistica.....	15
Capo 7. Commissione edilizia	16
art. 22 Definizioni e compiti della Commissione Edilizia	16
art. 23 Formazione e composizione della Commissione Edilizia	16
art. 24 Modalità di funzionamento della Commissione Edilizia	17
art. 25 Commissione Edilizia integrata.....	18
art. 26 Particolari compiti dell'Ufficio Tecnico comunale in materia edilizia.....	18
TITOLO SECONDO.....	19
NORME PROCEDURALI	19
Capo 1. Certificato di destinazione urbanistica	19
art. 27 Generalità	19
art. 28 Modalità di richiesta e di rilascio - Validità	19
Capo 2. Procedure e provvedimenti per l'esecuzione dei lavori.....	19
art. 29 Sportello unico dell'edilizia.....	19
art. 30 Opere per le quali sono richiesti un procedimento e un provvedimento amministrativo per la realizzazione degli interventi	20
art. 31 Soggetti aventi titolo ad attivare procedimenti e chiedere provvedimenti amministrativi necessari per la realizzazione degli interventi	21
art. 32 Documentazione dei soggetti aventi titolo.....	21
art. 33 Qualifica dei progettisti	21
art. 34 Opere per le quali non è richiesto alcun titolo abilitativo	21
Capo 3. Istruttoria della concessione edilizia	22
art. 35 Generalità	22
art. 36 Domanda di permesso di costruire ed elaborati richiesti	22
art. 37 Procedura per l'accettazione e il controllo delle istanze di rilascio del permesso di costruire	26
art. 38 Contenuto dell'atto di permesso di costruire	26
art. 39 Oneri ordinari e straordinari di permesso di costruzione	27
art. 40 Termini per il rilascio della concessione	27
art. 41 Varianti.....	27
art. 42 Decadenza, rinnovo, trasferibilità, revoca e annullamento del permesso di costruire	28
Capo 4. Denuncia di inizio attività	29

art. 43	Generalità	29
art. 44	Elaborati richiesti per la denuncia di inizio di attività	29
art. 45	Procedura per l'accettazione e il controllo delle autorizzazioni	29
art. 46	Decadenza e annullamento della denuncia	29
Capo 5	Esecuzione dei permessi di costruire.....	30
art. 47	Punti di linea e di livello, fognature e acquedotto	30
art. 48	Deposito in cantiere del permesso di costruire e dei disegni	30
art. 49	Vigilanza termini e modalità	30
art. 50	Inizio e termine dei lavori.....	31
art. 51	Vigilanza sulle costruzioni	31
art. 52	Attività edilizia abusiva	31
art. 53	Sanzioni amministrative nei permessi di costruire	31
art. 54	Segnalazione, recinzione e illuminazione della zona dei lavori	32
art. 55	Scarico dei materiali, demolizioni, pulizia delle strade adiacenti ai cantieri	32
art. 56	Responsabilità degli esecutori delle opere.....	32
art. 57	Rimozione delle recinzioni sul suolo pubblico.....	33
Capo 6	Agibilità	33
art. 58	Certificato di agibilità	33
art. 59	Classificazione dei locali	34
art. 60	Caratteristiche dei locali	35
TITOLO TERZO	REQUISITI PRESTAZIONALI	37
art. 61	Significato e obiettivi dei requisiti prestazionali	37
art. 62	Articolazione e uso dei requisiti prestazionali	37
TITOLO QUARTO	OGGETTI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO	41
Capo 1.	Materiali costitutivi esterni degli edifici	41
art. 63	Paramento murario ed apparati decorativi	41
art. 64	Basamenti	43
art. 65	Aperture di piano terra.....	43
art. 66	Vetrine, insegne, tendaggi	44
art. 67	Aperture verticali superiori.....	46
art. 68	Copertura/Coronamento	49
art. 69	Toponomastica e numeri civici.....	50
art. 70	Spazi interni scoperti (corte, cortile, patio, chiostrina, cavedio). Arredi per spazi esterni (gazebo, pergolato, grillages). Tettoie e pensiline.....	50
art. 71	Costruzioni accessorie	53
art. 72	Aree a parcheggio.....	53
art. 73	Rampe pedonali e scale esterne di accesso	54
art. 74	Reti impiantistiche esterne.....	55
Capo 4.	Materiali costitutivi del sistema strutturale e tecnologico degli edifici	56
art. 75	Sistema strutturale	56
art. 76	Impianti tecnologici.....	59
Capo 5.	Materiali costitutivi degli spazi interni degli edifici.....	60
art. 77	Locali abitabili o agibili.....	60
art. 78	Scale condominiali	61
art. 79	Locali interrati	61
art. 80	Locali seminterrati	62
art. 81	Cucine.....	62
art. 82	Bagni	62
art. 83	Corridoi e disimpegni	63
art. 84	Scale interne alle unità immobiliari	63
art. 85	Soppalchi	63
art. 86	Partizioni interne tra unità immobiliari.....	64
art. 87	Sottotetti	64
art. 88	Locali integrativi per la residenza.....	65
art. 89	Locali commerciali e per attività terziarie e direzionali	66
art. 90	Locali per la produzione industriale e artigianale.....	66
art. 91	Autorimesse.....	67
Capo 6.	Materiali costitutivi degli spazi aperti	67
art. 92	Elementi di delimitazione	67
art. 93	Muri di sostegno	68

art. 94	Marciapiedi.....	69
art. 95	Corsie e carreggiate	70
art. 96	Spazi per la sosta	70
art. 97	Rampe pedonali	71
art. 98	Rampe carrabili	71
art. 99	Passi carrabili.....	72
art. 100	Elementi di arredo	72
art. 101	Elementi di illuminazione.....	73
art. 102	Gruppi arborei isolati/Gruppi arbustivi	73
art. 103	Alberature a filare	74
art. 104	Alberature isolate.....	74
art. 105	Siepi.....	74
art. 106	Serre.....	75
art. 107	Griglie.....	75
art. 108	Sistemi di canalizzazione delle acque, sistemi di drenaggio, sistemi di irrigazione	76
art. 109	Reti tecnologiche	76
art. 110	Pannelli fotovoltaici o solari in copertura	77
art. 111	Contenimento consumi energetici.	77
art. 112	Norme Finali.....	77
ALLEGATO 1.....		78

TITOLO PRIMO DISPOSIZIONI GENERALI

Capo 1. Caratteri del Regolamento

art. 1 Finalità, contenuti e campo di applicazione del Regolamento Edilizio

Il presente Regolamento Edilizio (d'ora in poi R.E.), ai sensi dell'articolo 2 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, ed in armonia con i principi in esso contenuti disciplina gli aspetti procedurali e qualitativi di qualsiasi attività costruttiva comportante modificazioni urbanistiche ed edilizie del suolo e del sottosuolo nel territorio comunale di Cercola, sia di conservazione che di trasformazione e uso-gestione degli spazi coperti e aperti, esistenti e di nuovo impianto.

Le norme del R.E. sono in rapporto di complementarietà con la Normativa Tecnica del Piano Regolatore Generale rispetto alla quale definiscono una articolazione coerente, nel rispetto delle leggi statali e regionali in materia, cui il presente regolamento deve costantemente adeguarsi..

In particolare il R.E.:

1. definisce le tipologie procedurali e le categorie d'intervento per la modificazione, conservativa o trasformativa, del suolo e sottosuolo;
2. disciplina le norme procedurali per il rilascio di tutti i titoli abilitativi;
3. definisce i requisiti e le specifiche prestazionali da rispettare per la progettazione, realizzazione e gestione degli interventi;
4. detta le regole prestazionali, comportamentali e oggettuali da rispettare per la progettazione, realizzazione e gestione di ciascun intervento in relazione a ciascuna unità di paesaggio e di spazio e a ciascun materiale costitutivo di queste, con riferimento ai requisiti e alle specifiche suddette.

art. 2 Articolazione ed elementi costitutivi

Il R.E. si articola in quattro parti:

- il TITOLO PRIMO, concernente le DISPOSIZIONI GENERALI, definisce i contenuti di cui al punto 1 del precedente art. 1;
- il TITOLO SECONDO, concernente le NORME PROCEDURALI, definisce i contenuti di cui al punto 2 del precedente art. 1;
- il TITOLO TERZO, concernente i REQUISITI PRESTAZIONALI, definisce i contenuti di cui al punto 3 del precedente art. 1;
- il TITOLO QUARTO, concernente gli OGGETTI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO, definisce i contenuti di cui al punto 4 del precedente art. 1.

Capo 2. Linguaggio del Regolamento

art. 3 Termini di uso corrente

Unità di paesaggio

Costituisce lo spazio complesso, coincidente con parti estese del territorio edificato e non, di riferimento per la descrizione dei caratteri morfologico-ambientali, insediativi e funzionali del territorio stesso e per la regolamentazione delle modalità dell'intervento. La identificazione delle unità di paesaggio e la definizione dei relativi gradi di libertà alla modificazione sono dettagliate nel titolo V delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG, con riferimento alla perimetrazione della tavola P2.1.

Unità di spazio

Costituisce lo spazio elementare, coperto o aperto, di riferimento per la descrizione delle caratteristiche fisiche e funzionali del territorio e la regolamentazione delle relative modificazioni conservative e trasformatrice ammesse. L'articolazione delle unità di spazio e la definizione dei contenuti relativi a ciascuna di esse è dettagliata nei successivi titoli III e IV delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG con riferimento alla perimetrazione delle tavv. P.2.2 e P.2.3.

Destinazioni d'uso

Per destinazioni d'uso si intendono le funzioni previste e ammesse nelle diverse unità di spazio. Si individuano di seguito le destinazioni d'uso principali con l'articolazione in classi e sottoclassi che viene richiamata nelle Norme Tecniche di Attuazione del PRG e nel presente Regolamento.

Quando tale richiamo farà riferimento alla sola classe, si intendono richiamate tutte le destinazioni elencate nelle sottoclassi relative:

1. Agricoltura
 - 1.a. Campi coltivati (colture erbacee, orti arborati, arboreti specializzati, arboreti misti, vigneti), colture floro-vivaistiche, serre smontabili
 - 1.b. Residenze dei conduttori dei fondi
 - 1.c. Annessi agricoli legati alla conduzione del fondo (depositi per attrezzi e macchine, locali per la conservazione e prima trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici, silos, serbatoi idrici, ricoveri per animali)
 - 1.d. Attività agrituristiche e servizi connessi
2. Verde e altri spazi aperti
 - 2.a. Parcheggi a raso alberati
 - 2.b. Aree verdi permeabili, attrezzate e non
 - 2.c. Campi sportivi
 - 2.d. Spazi pubblici di relazione
3. Residenza
 - 3.a. Residenza permanente
 - 3.b. Residenza temporanea
 - 3.c. Residenza speciale per particolari categorie di utenti (studenti, anziani protetti, preti e suore, ecc.)
4. Industria e artigianato
 - 4.a. Fabbriche e officine
 - 4.b. Magazzini, depositi coperti e scoperti
 - 4.c. Edifici per attività di trasformazione e conservazione di prodotti agricoli e zootecnici
5. Servizi e attrezzature
 - 5.a. Istruzione di base: asili, scuole per l'infanzia, scuole dell'obbligo
 - 5.b. Assistenza sociale e sanitaria: centri di assistenza, case di riposo
 - 5.c. Cultura e spettacolo: teatri, cinema, sale e spazi aperti per lo spettacolo, musei, auditori
 - 5.d. Attività di culto e connesse: chiese, conventi, oratori
 - 5.e. Assistenza ospedaliera e sanitaria: ambulatori, poliambulatori, centri medici specialistici, cliniche, ospedali
 - 5.f. Istruzione superiore: scuole superiori, scuole di specializzazione, centri di formazione, Università e servizi connessi
 - 5.g. Parcheggi coperti
 - 5.h. Attività sociali e ricreative: centri culturali, centri sociali, centri polivalenti
 - 5.i. Attività sportive: piscine, palestre, campi coperti, palazzetti dello sport
 - 5.l. Attività amministrative: servizi postali e telefonici, servizi comunali e della protezione civile, servizi finanziari, giudiziari, militari e per la pubblica sicurezza
 - 5.m. Servizi tecnologici: impianti per la captazione e distribuzione dell'acqua, impianti per la distribuzione del gas e dell'elettricità, vasca di decantazione delle acque superficiali
 - 5.n. Telecentri: attività multimediali integrate a servizio del telelavoro, della formazione professionale e della cultura

6. Terziario
 - 6.a Attività terziarie diffuse di base: negozi al dettaglio e all'ingrosso, sportelli bancari, bar e ristoranti, botteghe artigianali
 - 6.b Attività professionali: studi professionali e sedi di società, istituti, fondazioni e simili
 - 6.c Attività di supporto allo sviluppo produttivo: edifici per esposizioni merceologiche e fiere specializzate, centri di servizi per la promozione e lo sviluppo, centri di ricerca
 - 6.d Attrezzature ricettive: alberghi, pensioni, motel, ostelli
7. Mobilità
 - 7.a Strade: percorsi pedonali e sedi stradali di vario grado e importanza con relativi spazi di servizio, terminali di autobus e pullman
 - 7.b Tracciati ferroviari e tranviari
 - 7.c Stazioni di servizio, distribuzione e deposito carburanti
 - 7.d Terminali infrastrutturali: stazioni ferroviarie e tranviarie, eliporto

Esigenza/Requisito

Rappresenta il criterio per il controllo degli interventi e dei loro esiti, sul piano sia fisico che socio-economico e d'uso esprimendo e introducendo il livello di qualità da raggiungere o da salvaguardare. Tali criteri organizzati in famiglie, a loro volta articolate in sottofamiglie, che ne specificano il contenuto, rappresentano la struttura della normativa e il modo con cui il piano costruisce le regole della conservazione e della riqualificazione.

Prestazione e specifica prestazionale

Rappresentano rispettivamente la capacità di raggiungere la qualità espressa dalle famiglie di esigenze e di requisiti e l'indicatore del livello di qualità raggiunto. Articolate per famiglie secondo la struttura delle esigenze e dei requisiti possono avere sia un contenuto generale e generalmente valido, sia un contenuto specifico che si contestualizza e articola.

AMU

Aree di Manutenzione Urbana. Riferite ad uno dei due regimi normativi individuati dal piano, rappresentano la parte del territorio coincidente con la gran parte dei tessuti esistenti che presentano il maggior livello di consolidamento, e dove si concentra l'azione di conservazione.

ARU

Aree di Riqualificazione Urbana, edilizia ed Ambientale. Analogamente a quanto detto per le AMU (cfr. termine precedente), con riferimento ai due regimi normativi del piano, rappresentano le parti del territorio con un basso livello di consolidamento, dove si rende necessaria un'organica azione di piano, conservativa e trasformativa.

Piano Urbanistico di Dettaglio

Si intende per Piano Urbanistico di Dettaglio lo strumento di piano attuativo particolareggiato la cui elaborazione è richiesta per gli interventi nelle Aree di Riqualificazione Urbana, edilizia ed Ambientale (ARU). Rientrano in tale famiglia anche i Piani di Recupero, che riguardano le operazioni trasformative all'interno delle Aree di Manutenzione (AMU), non sottoposte ad intervento diretto.

Progetto-Guida

Si intende per Progetto Guida l'elaborato fornito dal PRG, corredato da specifiche valutazioni di fattibilità, finalizzato ad indirizzare la redazione degli strumenti urbanistici e programmatori di dettaglio (Piani Urbanistici di dettaglio) richiesti per ciascun ARU, attraverso la costruzione di criteri, invariati e esemplificazioni.

Perequazione urbanistica

Modalità attuativa, alternativa all'esproprio attraverso cui si regola lo scambio pubblico-privato nelle operazioni di trasformazione e di riqualificazione urbane, basata su un trattamento egualitario, di tipo appunto perequativo, all'interno dell'area oggetto della riqualificazione, a partire dall'indifferenza rispetto alla struttura proprietaria e all'edificabilità dei suoli.

art. 4 Termini specifici

Superficie territoriale (St)

Rappresenta in mq la superficie complessiva di un'area, comprensiva delle aree di pertinenza degli edifici e di quelle destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Superficie fondiaria (Sf)

Rappresenta in mq la superficie dell'area di pertinenza degli edifici, escludendo quella per opere di urbanizzazione primaria e secondaria o comunque di uso pubblico e delle fasce di rispetto.

Superficie permeabile (Sp)

Rappresenta in mq la parte di Superficie Fondiaria permeabile naturalmente in modo profondo, senza cioè la presenza di manufatti interrati.

Superficie coperta (Sc)

Rappresenta in mq la superficie ottenuta attraverso la proiezione orizzontale del perimetro esterno degli edifici, compresi i cavedi, le chiostrine, le parti porticate ed aggettanti, le logge, con esclusione di pensiline e balconi se aperti.

Superficie lorda di pavimento (Slp)

Rappresenta in mq la somma di tutte le superfici pavimentate che fanno parte dell'edificio, comprese quelle dei cavedi, chiostrine, logge, balconi, seminterrati, interrati, vani scala e vani-ascensore, ballatoi. Sono esclusi i muri perimetrali, i sottotetti non abitabili, cantine e autorimesse.

Volume (V)

Rappresenta in mc il prodotto tra la superficie coperta e l'altezza. Nel caso di piano seminterrato o rialzato l'altezza va misurata con riferimento alla più bassa delle seguenti quote: spazio pubblico (marciapiede, strada, piazza) o piano di sistemazione esterna. Sono esclusi dal calcolo del volume:

- i volumi interrati;
- i portici e le gallerie pubblici o di uso pubblico; qualora portici e gallerie non siano di uso pubblico, nel calcolo del volume la superficie va considerata per una quota pari al 60% di quella effettiva;
- cavedi, chiostrine, cornicioni, pensiline, balconi aperti;
- i volumi strettamente necessari a contenere impianti tecnici a esclusivo servizio della costruzione, come extra corsa degli ascensori, serbatoi idrici, vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, canne fumarie e di ventilazione;
- i volumi dei vani scala, per la sola parte emergente dalla linea di gronda o dalla copertura piana della costruzione;
- i sottotetti non praticabili e, per quelli praticabili, la parte di altezza interna inferiore a 1,80 m.;
- i volumi determinati al piano terra per l'abbassamento del solaio di calpestio per rispondere a norme di sicurezza, igiene o antincendio o per l'eliminazione delle barriere architettoniche.

Qualora l'edificio sia composto da più corpi di fabbrica, il volume rappresenta la somma dei singoli volumi calcolati come sopra.

Ai fini del calcolo del volume nei casi previsti dalla categoria della Demolizione con ricostruzione (DR) di cui all'art. 94 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG è possibile conteggiare anche quello degli eventuali volumi di pertinenza spazialmente separati dall'edificio principale.

Indice di Fabbricabilità (Iff, Ift)

Rappresenta in mc/mq il volume massimo edificabile per ogni mq di superficie territoriale (Indice di Fabbricabilità Territoriale) o fondiaria (Indice di Fabbricabilità Fondiaria).

Indice di utilizzazione fondiario (Iuf)

Rappresenta in mq/mq la superficie lorda di pavimento massima realizzabile ogni mq di superficie fondiaria.

Rapporto di copertura (Rc)

Rappresenta in mq/mq la percentuale di superficie fondiaria occupata dalla superficie coperta.

Indice di permeabilità (Ip)

Rappresenta il rapporto massimo ammissibile tra la superficie permeabile e la superficie fondiaria.

Densità arborea/arbustiva

Rappresentano rispettivamente il numero di alberi ad alto fusto e il numero di arbusti da mettere a dimora per ogni ha di superficie fondiaria.

Altezza (H)

Rappresenta in m. la distanza tra la quota del caposaldo altimetrico fissato dall'Ufficio tecnico e l'intradosso del solaio orizzontale di copertura dell'ultimo piano abitabile. Per gli edifici industriali e gli annessi agricoli l'altezza misura la distanza tra la quota del caposaldo altimetrico fissato dall'Ufficio tecnico e l'intradosso della trave di copertura. Qualora le altezze siano variabili lungo il perimetro dell'edificio, l'altezza dell'edificio viene calcolata come media tra le altezze; qualora l'edificio sia in declivio, l'altezza della facciata in declivio viene calcolata in corrispondenza del suo punto medio alla quota della linea di terra; nel caso di copertura inclinata (o nel caso di copertura a volta) l'altezza è misurata in corrispondenza del punto medio dell'intradosso del solaio inclinato superiore.

Capo 3. Criteri di calcolo di alcuni parametri edilizi**art. 5 Unità minima d'intervento**

Rappresenta la superficie fondiaria minima o il volume minimo per i quali è possibile presentare progetti di intervento consentiti dal PRG.

art. 6 Edificio

Per edificio si intende qualsiasi costruzione coperta, isolata da strade o da altri spazi aperti, oppure inserita in cortine edilizie e separata da altre costruzioni mediante muri che si elevano, senza soluzione di continuità, dalle fondamenta al tetto, che si caratterizza per una propria riconoscibilità e autonomia funzionale e architettonica, disponendo di uno o più liberi accessi dalla strada o da altro spazio aperto e di un proprio sistema distributivo esterno e/o interno, e che quindi non si configura come costruzione accessoria di pertinenza.

art. 7 Edificio residenziale

Per edificio residenziale si intende un edificio destinato per la maggior parte della cubatura alla residenza (classe 3 delle destinazioni d'uso di cui all'art. 5 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG e al precedente art. 3 del presente Regolamento)

art. 8 Edificio produttivo

Per edificio produttivo si intende un edificio destinato per la maggior parte della cubatura all'industria e/o all'artigianato e/o al terziario (classi 4 e 6 delle destinazioni d'uso di cui all'art. 5 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG e al precedente art. 3 del presente Regolamento)

art. 9 Distanze e distacchi

Le distanze tra le costruzioni vanno misurate dalle sporgenze estreme dei fabbricati, escludendosi soltanto quelle che assolvono a mere esigenze ornamentali, di rifinitura ed accessorie di limitata entità quali cornicioni, mensole, grondaie e simili, mentre rientrano, a tutti gli effetti, nel concetto civilistico di costruzione le parti quali scale, terrazzi e corpi avanzati anche se non corrispondenti a volumi abitativi coperti, atti ad estendere ed ampliare in superficie i volumi edificati la consistenza del fabbricato.

Ai fini della valutazione delle distanze e dei distacchi per tutte le zone territoriali omogenee così come indicate nella tabella di conversione di cui all'art. 104 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG "Assimilazione della Zonizzazione di PRG al DM 1444/68", si rimanda alle disposizioni di cui al DM 1444/68 e alla LR 14/82, con le deroghe previste dalle stesse norme nel caso di piani particolareggiati con previsioni planovolumetriche (a cui si assimilano i Piani Urbanistici di Dettaglio previsti all'interno delle ARU), e con le ulteriori prescrizioni e deroghe contenute nelle NTA del PRG e riferite alle diverse zone omogenee (unità di spazio S, M, P e C) relativamente al requisito 4.2b *Riconoscibilità delle regole insediative e di suddivisione del suolo*.

In caso di nuovi interventi l'edificio a realizzarsi potrà essere posizionato o sul confine libero e/o in aderenza o alla distanza di m. 5 dallo stesso e comunque alla distanza di m. 10 tra fabbricati prospicienti. Nel caso di ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione possono essere mantenute le distanze preesistenti.

Capo 4. Tipologie procedurali degli interventi

art. 10 Generalità

Nell'ambito del territorio comunale tutti gli interventi finalizzati alla modificazione dello stato di fatto con opere urbanistiche ed edilizie di conservazione e trasformazione, nei termini specificati nei successivi articoli del presente capo e del successivo capo 5, sono subordinati all'attivazione di uno dei percorsi procedurali di seguito elencati e all'acquisizione dei provvedimenti abilitativi collegati ad alcuni di essi:

1. Permesso di costruire;
2. Permesso di costruire in deroga;
3. Denuncia di inizio di attività;
4. Sanatoria dell'attività edilizia svolta in mancanza o in difformità del permesso di costruire ovvero in mancanza o in difformità della denuncia di inizio di attività;
5. Opere urgenti ed indifferibili;
6. Opere da eseguirsi da amministrazioni pubbliche e dallo Stato, anche su beni demaniali;
7. Opere da eseguirsi dai privati su aree demaniali;

Non sono subordinate ad alcun provvedimento abilitativo né all'attivazione di alcuno dei percorsi procedurali su elencati le opere individuate nel successivo articolo 34.

art. 11 Permesso di costruire

E' subordinata al rilascio del permesso di costruire ogni attività di trasformazione urbanistica ed edilizia per la quale non è prevista la denuncia di inizio di attività ovvero che non rientra nella previsione di attività edilizia libera, di cui al successivo articolo 34, e fatte salve altresì le particolari previsioni relative alle opere indifferibili ed urgenti, alle opere da eseguirsi da amministrazioni pubbliche e dello Stato, anche su aree demaniali e quelle da eseguirsi anche da privati su aree demaniali.

Il permesso di costruire è necessario per:

- a. gli interventi di nuova costruzione;

- b. gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
- c. gli interventi di ristrutturazione edilizia, qualora la relativa esecuzione comporta la realizzazione di un organismo edilizio, in tutto o in parte, diverso dal precedente e che comporti aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti delle destinazioni d'uso;
- d. il mutamento di destinazione d'uso, con opere che incidano sulla sagoma dell'edificio o che determinano un aumento piano – volumetrico, che risulti compatibile con le categorie edilizie previste per le singole zone omogenee;
- e. il mutamento di destinazione d'uso, con opere che incidano sulla sagoma, sui volumi e sulle superfici, con passaggio di categoria edilizia, purché tale passaggio sia consentito dalla normativa regionale.
- f. la realizzazione, di parcheggi pertinenziali di cui al primo comma della legge n. 122/1989 qualora in contrasto con le norme di PRG;
- g. la realizzazione di manufatti costituiti da strutture trasferibili, gonfiabili;
- h. l'installazione di distributori dei carburanti, con annessi accessori strettamente collegati all'attività di distribuzione dei carburanti;
- i. la installazione di serre, provvisorie e non, stabilmente infisse al suolo e realizzate con materiali permanenti e semipermanenti, rientranti tra gli annessi agricoli di cui alla legge regionale n. 8/1995;
- j. gli scavi, i rinterri e le modifiche al suolo pubblico e privato, la realizzazione di opere e costruzioni sotterranee, muri di sostegno e rilevati in genere;
- k. l'installazione di campeggi mobili occasionali;
- l. le occupazioni di suolo pubblico o privato mediante depositi di materiale, relitti e rottami, o esposizione di merci a cielo aperto;
- m. l'abbattimento di alberi e arbusti, con asse semplice o diviso in rami, di altezza pari o superiore a m. 5, fermo restando l'impegno al reimpianto di un numero uguale di individui vegetali della stessa specie o di altre consigliate nella NT del PRG;
- n. le opere di Recupero e riqualificazione ambientale (RA), così come definiti al capo 1 del titolo VII delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG;
- o. le cabine telefoniche e ogni apparecchiatura tecnologica o di servizio di enti, Aziende Pubbliche o loro concessionari insistenti su suolo pubblico;
- p. la realizzazione di opere costituenti pertinenze od impianti, tecnologici al servizio di edifici già esistenti purché non sottoposti a vincoli di cui alle leggi n.1089 e n. 1497 del 1939, ossia:
 - nuove opere accessorie di edifici esistenti quali ad esempio impianti di ascensore, cantine, parcheggi pertinenziali nel sottosuolo, sistemazioni esterne, scale di sicurezza, rampe, ecc.;
 - nuovi volumi tecnici che si rendono indispensabili a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici sulla base di .nuove disposizioni normative;
 - rivestimenti, coloriture e decorazioni pittoriche di prospetti esterni che prevedano modifiche di preesistenti ornamenti, materiali e colori;
 - nuova collocazione, sostituzione o modificazione di insegne, mostre, stemmi, addobbi esterni, vetrine per negozi, tabelle o cartelli, lumi, cartelloni od oggetti a scopo pubblicitario, tende esterne e, distributori automatici collocati su spazi pubblici o aperti al pubblico;
 - apertura e modifica di accessi sui fronti stradali o su aree pubbliche che non comportino alterazione dei prospetti esterni e della statica dei fabbricati.

Il permesso di costruire può essere:

- *oneroso*, ai sensi dell'art.16 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;
- *parzialmente oneroso*, ai sensi dei commi 1 e 2 dell'articolo 17 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;
- *gratuito*, ai sensi del comma 3 dell'articolo 17 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;
- *convenzionato*, ai sensi dell'articolo 18 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 360 e nei casi previsti dal quarto comma dell'art. 9 della legge n. 122/1989, dall'art. 11 della legge n. 493/1993, dagli artt. 2 e 16 della legge n. 179/1992, e dalle singole procedure attuative indicate per le

categorie d'intervento dell'Ampliamento, Demolizione con Ricostruzione (DR), Demolizione senza Ricostruzione (DE), Nuova edilizia di completamento (NE)).

Per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato il contributo di costruzione è commisurato alla incidenza delle sole opere di urbanizzazione.

Anche nell'ipotesi di interventi edilizi assoggettati alla sola denuncia di inizio di attività ovvero rientranti nell'ambito dell'attività edilizia libera, è sempre facoltà degli interessati chiedere il rilascio del permesso di costruire.

art. 12 Permessi di costruire in deroga

Per la sola realizzazione di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, comportanti attività edilizia non rientranti nelle previsioni di cui all'articolo 18 del presente regolamento, può essere rilasciato dal Dirigente o dal responsabile dell'Ufficio Tecnico o, previa deliberazione del Consiglio comunale e nel rispetto delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, e delle altre normative di settore incidenti sulla disciplina dell'attività edilizia, un permesso di costruire in deroga al piano regolatore generale in vigore.

Ricevuta la richiesta di permesso di costruire in deroga, il dirigente o il responsabile dell'Ufficio Tecnico provvede a dare comunicazione agli interessati, ai sensi dell'articolo 7 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

La Commissione Edilizia, nell'esprimere il parere di propria competenza, accerta che siano state effettivamente rispettate le citate garanzie procedurali.

Il Consiglio comunale, sulla base dell'istruttoria svolta dall'Ufficio tecnico comunale e del parere formulato dalla Commissione edilizia, esprime il proprio definitivo avviso sulla richiesta di permesso di costruire in deroga al piano regolatore generale in vigore, motivando in particolare sull'esistenza o meno dell'interesse alla realizzazione dell'intervento in esame.

Il Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale provvede in ogni caso, prima del rilascio del permesso di costruire in deroga, all'acquisizione, anche d'ufficio, di tutti gli eventuali permessi e/o autorizzazioni necessarie da parte delle altre amministrazioni pubbliche competenti.

La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare soltanto i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati previsti dalle norme di attuazione del piano regolatore generale ovvero dagli eventuali piani esecutivi, fermo in ogni caso restando il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.

art. 13 Denuncia di Inizio Attività

Sono realizzabili mediante denuncia di inizio di attività, ferme restando le limitazioni indicate all'art. 22, comma 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e all'art. 1, comma 8 della Legge 21 dicembre 2001, n.443:

- a. gli interventi per i quali non è necessario il permesso di costruire ovvero per i quali non è necessario alcun titolo abilitativo;
- b. nonché:
 - gli interventi edilizi di cui all'articolo 4 del decreto-legge 5 ottobre 1993, n. 398, convertito con modificazioni dalla legge 4 dicembre 1993, n. 493, come sostituito dall'art. 2, comma 60, della legge 23 dicembre 1996, n. 662, lett. a), b), c), d), f);
 - le ristrutturazioni edilizie comprensive della demolizione e successiva ricostruzione devono avvenire con la stessa volumetria, superficie e sagoma dell'edificio preesistente (ai fini del calcolo dell'ingombro volumetrico non si tiene conto delle innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica);
 - i sopralzi, le addizioni, gli ampliamenti e le nuove edificazioni in diretta esecuzione di idonei strumenti urbanistici, recanti previsioni di dettaglio;
 - i mutamenti di destinazione d'uso di immobili o loro parti che non comportino interventi di trasformazione dell'aspetto esteriore e di volumi e di superficie, sempreché la nuova destinazione d'uso sia compatibile con le categorie consentite dalla strumentazione urbanistica per le singole zone territoriali omogenee;

- le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e non violano le prescrizioni contenute nel permesso di costruire;
- c. in alternativa al permesso di costruire: 1. gli interventi di ristrutturazione edilizia, di cui all'articolo 10, comma 1, lett. c) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380; 2. quelli di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica, qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi comprese le convenzioni urbanistiche, che contengano precise disposizioni piano – volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata espressamente dichiarata dal consiglio comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti; 3. gli interventi di nuova costruzione che siano diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti puntuali disposizioni piano – volumetriche.

art. 14 Sanatoria dell'attività edilizia svolta in mancanza o in difformità del permesso di costruire

Fatte salve le sanzioni penali ed amministrative previste dalle leggi vigenti, in caso di interventi realizzati in assenza del permesso di costruire ovvero in difformità di esso ovvero ancora in assenza della denuncia di inizio o in difformità da essa per quanto attiene agli interventi per i quali la denuncia di inizio di attività è alternativa al permesso di costruire, il responsabile dell'abuso ovvero l'attuale proprietario dell'immobile, fino a quando l'abuso stesso non sia stato rimosso ovvero non ne sia stata disposta la demolizione e/o l'acquisizione al patrimonio indisponibile del comune ed in ogni caso fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, possono chiedere il rilascio del permesso in sanatoria, a condizione che l'intervento sia conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione, sia al momento della presentazione dell'istanza.

La domanda di sanatoria segue lo stesso procedimento relativo alla domanda per il rilascio del permesso di costruire.

Il rilascio del permesso di costruire in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia ovvero, in caso di permesso gratuito a norma di legge, in misura pari a quella prevista per il caso di permesso a titolo oneroso.

Sulla domanda di permesso in sanatoria il Dirigente o il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, svolta la necessaria istruttoria, acquisito il parere della Commissione Edilizia, provvede con apposita motivazione entro sessanta giorni dalla sua presentazione (allo Sportello Unico dell'Edilizia).

Decorso infruttuosamente tale termine, la richiesta si intende scaduta.

Il termine di sessanta giorni può essere interrotto una sola volta e solo per effetto di motivata richiesta di atti e documenti indispensabili per l'esame della domanda.

art. 15 Sanatoria dell'attività edilizia svolta in mancanza o in difformità della denuncia di inizio di attività

La realizzazione di interventi edilizi subordinati a denuncia di inizio attività di cui all'articolo 13, in assenza della o in difformità dalla denuncia di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro.

Quando le opere realizzate in assenza di denuncia di inizio attività consistono in interventi di restauro e di risanamento conservativo, eseguiti su immobili comunque vincolati in base a leggi statali e regionali, nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti, l'autorità competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, può ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile ed irroga una sanzione pecuniaria da 516 euro a 10329 euro.

Qualora gli interventi di cui al comma 2 sono eseguiti su immobili, anche non vincolati, compresi nelle zone indicate nella lettera A dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968,

il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede al Ministero per i beni e le attività, culturali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al comma 1. Se il parere non viene reso entro sessanta giorni dalla richiesta, il dirigente o il responsabile dell'ufficio provvede autonomamente. In tali casi non trova applicazione la sanzione pecuniaria da 516 euro a 10329 euro di cui al comma 2.

Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio.

Fermo restando quanto previsto dall'articolo 23, comma 6 la denuncia di inizio di attività spontaneamente effettuata quando l'intervento è in corso di esecuzione, comporta il pagamento, a titolo di sanzione, della somma di 516 euro.

La mancata denuncia di inizio dell'attività non comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'articolo 44 del D.P.R. 6.6.2001 n. 380 e ss.mm.ll. Resta comunque salva, ove ne ricorrano i presupposti in relazione all'intervento realizzato, l'applicazione delle sanzioni di cui agli articoli 31, 33, 34, 35 e 44 e dell'accertamento di conformità di cui all'articolo 36 dello stesso D.P.R. 6.6.2001 n. 380 e ss.mm.ll.

art. 16 Opere urgenti e indifferibili

Gli interventi strettamente necessari per evitare imminenti pericoli o danni per la pubblica e privata incolumità possono essere eseguiti immediatamente, senza la previa acquisizione del relativo titolo abilitativo, salvo l'obbligo di urgente ed immediata comunicazione al Dirigente del Servizio Tecnico, possibilmente almeno 24 ore prima dell'esecuzione, e di presentare sollecitamente l'istanza per il rilascio del titolo abilitativo.

Per gli edifici sottoposti a vincolo ai sensi delle leggi 1089 del 1939, n. 1497 del 1939 e n. 431 del 1985 la comunicazione prevista dal comma precedente deve essere contestualmente inviata anche alla competente Soprintendenza.

La comunicazione deve essere sottoscritta dai soggetti abilitati a chiedere il rilascio del titolo abilitativo o da un tecnico appositamente delegato.

Per lavori strettamente necessari si intendono:

- a. opere di puntellamento provvisoria;
- b. spicconatura degli intonaci, rimozioni di gronde o pluviali e tubazioni in genere, di ornate e davanzali ovvero di opere in ferro, quali ringhiere, cancelli, etc, scomposizione del manto di tegole delle coperture dei tetti;
- c. transennamenti di zone costituenti pericolo imminente per la pubblica e privata incolumità.

Anche il Comune può eseguire senza alcun atto amministrativo preventivo, sulla base della sola ordinanza del Sindaco, lavori urgenti ed indifferibili per l'eliminazione di un pericolo imminente per la pubblica e privata incolumità, a tutela dell'igiene pubblica e per il ripristino dello stato dei luoghi illegittimamente modificato, salva la rivalsa nei confronti dei proprietari degli edifici che con il loro comportamento inadempiente, da provare con apposito verbale di sopralluogo dell'ufficio tecnico comunale, hanno determinato lo stato di imminente pericolo.

art. 17 Opere da eseguirsi da amministrazioni pubbliche e dello Stato, anche su aree demaniali

Non sono assoggettate al previo rilascio di alcun titolo abilitativo:

- a. le opere e gli interventi pubblici, localizzati sul territorio comunale, per la cui realizzazione è necessario l'intervento integrato e coordinato di una pluralità di amministrazioni pubbliche, il cui accordo, raggiunto con l'assenso dell'amministrazione comunale, deve essere pubblicato ai sensi dell'articolo 34, comma 4, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267;
- b. le opere da eseguirsi da amministrazioni pubbliche o comunque insistenti su aree demaniali nel territorio comunale ovvero opere pubbliche di interesse statale, da realizzare da enti

istituzionalmente competenti ovvero da concessionari di pubblico servizio previo accertamento di conformità con le prescrizioni urbanistiche ed edilizie ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 18 aprile 1994, n.383, e successive modificazioni (cfr. art.7 ex D.P.R. 380/01);

- c. le opere pubbliche da eseguirsi dalla stessa amministrazione comunale, secondo un progetto approvato, secondo la rispettiva competenza, dal consiglio comunale o dalla giunta municipale, sempreché sussista la validazione del progetto.

art. 18 Opere da eseguirsi da privati su aree demaniali

L'esecuzione da parte di privati di interventi su aree demaniali, anche appartenenti allo Stato, non esclude l'applicabilità della normativa relativa al rilascio dei titoli abilitativi.

Capo 5 Categorie d'intervento

art. 19 Alternative di intervento. Le modalità della Conservazione e della Trasformazione

Gli interventi ammessi dal PRG e dal presente Regolamento Edilizio fanno riferimento a due distinte modalità, quella della *conservazione* e quella della *trasformazione* sia all'interno delle *Aree di Trasformazione Urbana* (ARU) che all'interno delle *Aree di Manutenzione Urbana*.

Nel cartiglio relativo a ciascuna unità di spazio complessa o semplice, coperta e/o aperta, così come perimetrata nella tav. P2.2 del PRG, sono individuate le categorie d'intervento ammesse con riferimento alle due modalità della *conservazione* e della *trasformazione*.

Rientrano all'interno della *conservazione* le seguenti categorie:

- MO. Manutenzione ordinaria
- MS. Manutenzione straordinaria
- RC. Risanamento conservativo e restauro
- RA. Recupero e riqualificazione ambientale

Rientrano all'interno della *trasformazione* le seguenti categorie:

- RE. Ristrutturazione edilizia
- DE. Demolizione senza ricostruzione
- DR. Demolizione con ricostruzione
- AM. Ampliamento
- NE. Nuova edilizia di completamento
- RU. Ristrutturazione urbanistica
- NS. Nuovi spazi aperti

art. 20 Descrizione delle categorie d'intervento

La descrizione di ciascuna categoria d'intervento, così come individuate nell'elenco di cui al precedente art. 19 è contenuta negli articoli di cui al capo 1 del titolo VII della Normativa tecnica del PRG.

Capo 6. Procedure d'intervento

art. 21 La modalità della perequazione urbanistica

Ai fini dell'attuazione degli interventi e della correlata regolamentazione di diritti e oneri del Comune e del soggetto titolare, il PRG prevede l'adozione della modalità *della perequazione urbanistica*, nei termini specificati negli artt. 101 e 102 della Normativa Tecnica del PRG a cui si rimanda.

La *perequazione urbanistica* è di due tipi:

1. la *perequazione urbanistica d'area*;
2. la *perequazione urbanistica puntuale*.

Capo 7 Commissione edilizia

art. 22 Definizioni e compiti della Commissione Edilizia

La Commissione Edilizia è organo di consulenza tecnica in materia di urbanistica e di edilizia. Essa esprime pareri, obbligatori o facoltativi, in ordine a tutte le tipologie e categorie di intervento edilizio descritto dai precedenti articoli in relazione alle norme contenute nel presente R.E., alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, oltre alle altre disposizioni, legislative e regolamentari, statali e regionali che disciplinano l'attività pianificatoria, programmatica e costruttiva della materia stessa, anche con riferimento agli aspetti architettonici, ai fini del miglioramento della qualità urbana e della salvaguardia dei valori naturali e culturali del territorio.

La Commissione Edilizia esprime parere obbligatorio in merito a:

- a. ogni questione di carattere urbanistico ed edilizio riguardante il territorio comunale, compresa l'interpretazione o la variante al Piano regolatore generale, dei piani urbanistici di dettaglio previsti nelle ARU e nelle zone di recupero e dello stesso regolamento edilizio, anche in relazione alla conclusione ed alla stipula di accordi di programma o di conferenze di servizi;
- b. progetti delle opere soggette a permesso di costruire e a denuncia di inizio di attività;
- c. progetti delle opere pubbliche da eseguirsi dalle amministrazioni statali, regionali, provinciali e comunali;
- d. "programmi integrati" di cui all'articolo 16 della legge n. 179 del 1992 e gli ulteriori "programmi complessi", definiti in analogia da successive disposizioni legislative nazionali e regionali per la riqualificazione urbanistica, ambientale ed edilizia del territorio;
- e. realizzazione di opere monumentali da erigersi nelle vie, piazze ed altre località pubbliche;
- f. sanzioni amministrative da comminare ai sensi di legge per le opere eseguite in assenza o in difformità della concessione o autorizzazione;
- g. eventuali direttive per l'esecuzione dei lavori non disciplinate dal presente regolamento.

E' in facoltà del Sindaco chiedere alla Commissione Edilizia il parere su ogni altra questione urbanistica ed edilizia non rientrante tra quelle elencate nel comma precedente.

art. 23 Formazione e composizione della Commissione Edilizia

La Commissione Edilizia è formata da membri di diritto e membri elettivi.

Sono membri di diritto:

- a. il dirigente e/o il responsabile dell'ufficio tecnico comunale, che la presiede;
- b. l'ufficiale sanitario.

I membri elettivi, in un numero di sei, sono scelti dal Consiglio Comunale tra persone che abbiano una documentata esperienza e competenza tecnica ed amministrativa in materia di edilizia ed urbanistica.

Non possono far parte della Commissione Edilizia quali membri elettivi persone rappresentanti o dipendenti di Enti o Istituzioni ai quali per legge è demandato un parere specifico e autonomo sulla materia.

Il Dirigente dell'ufficio tecnico comunale può nominare un vice – presidente che sostituisca il presidente in caso di assenza o impedimento.

Quando la Commissione edilizia deve esaminare aspetti tecnici di particolare rilevanza, rispetto alle quali non sono ravvisabili le necessarie competenze all'interno della commissione, possono essere invitati alla relativa seduta esperti di comprovata e documentata competenza, senza diritto di voto.

Le funzioni di segretario della Commissione Edilizia sono esercitate da un impiegato comunale, senza di diritto di voto, designato dal Dirigente e/o responsabile dell'ufficio tecnico comunale. I componenti elettivi durano in carica per la durata del Consiglio comunale e possono essere rieletti per una sola volta.

I componenti elettivi decadono dalla carica quando risultano assenti, senza giustificato motivo, per tre sedute consecutive.

Il componente che cessa dall'ufficio prima della scadenza consiliare, per decadenza, dimissioni o per morte, è sostituito con le stesse modalità ed il sostituto resta in carica fino al compimento del periodo per il quale era stato nominato il componente sostituito.

art. 24 Modalità di funzionamento della Commissione Edilizia

La Commissione Edilizia si riunisce nella residenza municipale almeno una volta ogni settimana, se vi sono affari da esaminare, ed in via straordinaria su convocazione del Presidente. All'atto dell'insediamento la Commissione, a maggioranza, stabilisce, su proposta del Presidente, le procedure relative alle modalità di convocazione delle sedute, di istruttoria degli affari, di formalizzazione dei pareri.

Tali procedure, modificabili in ogni tempo con la stesse modalità, sono rese pubbliche attraverso gli strumenti ritenuti all'uopo più idonei.

Le sedute della Commissione Edilizie sono segrete.

L'avviso di convocazione straordinaria è notificato ai componenti almeno ventiquattro ore prima della seduta.

Il Presidente designa tempestivamente per ogni affare da esaminare un relatore tra i componenti della commissione stessa .

Ogni affare è accompagnato da una breve relazione scritta di un tecnico appartenente all'ufficio tecnico comunale circa la conformità dell'intervento richiesto alle norme urbanistiche ed edilizie vigenti; la Commissione Edilizia può richiedere su ogni progetto chiarimenti ed approfondimenti istruttori anche all'ufficio tecnico comunale.

Le sedute della Commissione sono valide quando intervengono almeno la metà più uno dei suoi componenti; i pareri sono resi a maggioranza assoluta dei voti: a parità di voti, prevale quello del presidente.

La Commissione ha facoltà di sentire liberamente, durante le riunioni, i progettisti ovvero i firmatari delle richieste di intervento che vogliano esporre le ragioni dell'intervento o fornire chiarimenti.

I componenti sono soggetti agli obblighi di astensione previsti dalle norme vigenti e non possono in ogni caso presenziare alle riunioni in cui si esaminano progetti da essi elaborati ovvero sui quali abbiano espresso parere e alla cui esecuzione siano comunque interessati.

La Commissione, al fine di esprimere compiutamente il proprio parere, può stabilire di effettuare sopralluoghi.

Di tutte le riunioni e di tutte le operazioni, anche di sopralluogo, effettuate dalla Commissione Edilizia viene redatto processo verbale scritto da tenersi in apposito registro, vidimato prima del suo uso dal Presidente e dal segretario, previa numerazione pagina per pagina.

I processi verbali devono contenere oltre che le motivazioni almeno in forma sommaria ed i pareri dati, anche le eventuali dichiarazioni di ogni singolo componente su ogni affare esaminato.

Il parere espresso dalla Commissione Edilizia è annotato a cura del segretario della commissione sulla domanda edilizia esaminata, completo della data e della firma del Presidente e di un altro componente della commissione stessa.

Ai membri della Commissione Edilizia è attribuito un gettone di presenza per ogni seduta, determinato con delibera del consiglio comunale ogni anno e liquidato trimestralmente dalla Giunta Municipale, previa certificazione delle presenze da parte del Presidente e del segretario della Commissione stessa.

art. 25 Commissione Edilizia integrata

La Commissione Edilizia integrata è organo tecnico – amministrativo per l'esercizio della sub – delega regionale ai sensi della legge regionale n. 65 del 1981 e n. 10 del 1982, per effetto del trasferimento delle funzioni dello Stato inerenti alla tutela dei beni ambientali, ai sensi del D.P.R. n. 616 del 1977.

Essa esprime parere in merito alle materie sub – delegate di cui all'articolo 82, comma 2, lettere b), c) ed f) del D.P.R. n. 616 del 1977, nonché quello di consulenza chiesto dall'amministrazione comunale o dal dirigente e/o responsabile dell'ufficio tecnico comunale per la tutela e la salvaguardia dei valori ambientali, paesistici, architettonici e monumentali.

La Commissione Edilizia Integrata, oltre che dai componenti della Commissione Edilizia, è composta altresì da ulteriori cinque membri nominati dal consiglio comunale, esperti in Beni Ambientali, Storia dell'arte, discipline agricole forestali, naturalistiche, storiche, pittoriche, Arti figurative e legislazione beni culturali. Per la nomina dei membri esperti, che non dovranno essere dipendenti o Amministratori del comune interessato, ogni consigliere può esprimere un solo nominativo. Tali membri non possono essere nominati per più di due volte consecutive. La deliberazione di Consiglio Comunale di nomina di detti esperti, dovrà riportare l'annotazione per ciascuno di essi, della materia di cui è esperto, dovrà in copia, essere rimessa, per conoscenza al Presidente della Giunta Comunale.

Per il funzionamento della Commissione Edilizia integrata valgono le norme stabilite dal precedente articolo 24.

Le riunioni della Commissione Edilizia Integrata si tengono in giorni diversi da quelli previsti per la Commissione Edilizia.

In caso di eliminazione della Commissione Edilizia, la composizione e le funzioni della Commissione Edilizia integrata sono quelle stabilite dalla Legge Regionale n.16/04 art. 41 commi 2, 3.

art. 26 Particolari compiti dell'Ufficio Tecnico comunale in materia edilizia

L'U.T.C., previa direttive ed istruzioni del Dirigente e/o del responsabile dell'ufficio tecnico comunale, redige per ogni domanda di titolo abilitativo una breve relazione scritta sulla conformità dei progetti presentati alle norme urbanistiche ed edilizie vigenti, e fornisce ogni ulteriore documentazione, nonché esegue ogni altra attività istruttoria, eventualmente richieste dalla Commissione Edilizia.

È inoltre compito del suddetto U.T.C. il costante e tempestivo aggiornamento della carta P.2.2 del PRG sulla quale debbono essere indicate con apposita colorazione e simbologia gli immobili oggetto di concessione, autorizzazione e denuncia di inizio attività, con la precisazione, in apposito documento allegato alla suddetta mappa, degli esiti istruttori della Commissione Edilizia e lo stato di avanzamento lavori accertato.

Tale mappa è posta a libera consultazione del pubblico.

Con periodicità definita dal Consiglio Comunale, il suddetto U.T.C. predispone, in base all'avanzamento del processo attuativo del PRG e alle conseguenti modifiche dello stato di fatto e delle categorie d'intervento relative, un aggiornamento della suddetta carta P.2.2 coerente con la Normativa Tecnica del PRG ai fini dell'approvazione da parte del Consiglio Comunale.

TITOLO SECONDO NORME PROCEDURALI

Capo 1 Certificato di destinazione urbanistica

art. 27 Generalità

Il certificato di destinazione urbanistica indica, per l'area e/o l'immobile interessato all'intervento edilizio, le regole tecniche e procedurali previste dalla strumentazione urbanistica comunale vigente e dalle disposizioni contenute nel presente Regolamento da osservare per l'attività urbanistica ed edilizia.

In particolare, il certificato indica la normativa di PRG per l'unità di spazio a cui l'area e/o l'immobile sono assimilati e per l'unità di paesaggio entro cui sono inseriti, con riferimento a quanto previsto dal PRG, nonché gli ulteriori vincoli previsti dallo stesso PRG, da eventuali strumenti urbanistici di dettaglio approvati, o da ulteriori normative di carattere urbanistico e territoriale a livello sovracomunale.

art. 28 Modalità di richiesta e di rilascio - Validità

Il certificato di destinazione può essere chiesto dai soggetti aventi titolo ad ottenere i titoli abilitativi ovvero dai tecnici abilitati da essi delegati.

La richiesta deve essere avanzata al Dirigente e/o Responsabile dell'ufficio tecnico comunale e deve contenere tutti gli elementi utili per identificare l'area e/o l'immobile sia dal punto di vista toponomastico che da quello catastale, allegando a tal fine anche una cartografia in scala adeguata dalla quale possa evincersi ogni altro elemento idoneo alla puntuale identificazione; detta richiesta deve essere altresì corredata di dichiarazione sostitutiva di notorietà circa la titolarità del richiedente.

Il certificato di destinazione urbanistica è rilasciato dal Dirigente e/o Responsabile dell'ufficio tecnico comunale entro 10 giorni dal ricevimento della richiesta e conserva validità per sei mesi dalla data del rilascio, salvo che non intervengano modificazioni alla strumentazione urbanistica e alle relative norme tecniche di attuazione.

Capo 2 Procedure e provvedimenti per l'esecuzione dei lavori

art. 29 Sportello unico dell'edilizia

Ai sensi dell'articolo 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, è istituito nel Comune di Cercola l'ufficio denominato "Sportello unico dell'edilizia" per curare i rapporti tra l'amministrazione comunale ed il cittadino richiedente il rilascio di titoli abilitativi per la realizzazione di interventi edilizi, nonché per coordinare l'attività di tutti gli uffici comunali e di tutte le altre pubbliche amministrazioni tenute a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto di richiesta di permesso di costruire o denuncia di inizio di attività.

Detto ufficio provvede in particolare:

- a. alla ricezione delle denunce di inizio di attività e delle domande per il rilascio di permessi di costruire e di ogni altro atto di assenso comunque denominato in materia di attività edilizia, ivi compreso il certificato di destinazione urbanistico e quello di agibilità, nonché dei progetti approvati dalla Soprintendenza ai sensi e per gli effetti degli articoli 36,38 e 46 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490;
- b. alla ricezione delle dichiarazioni di cui alla lettera c del precedente articolo 13;

- c. a fornire informazioni sulle materie di cui al punto a), anche mediante predisposizione di un archivio informatico contenente i necessari elementi normativi, che consenta a chi vi abbia interesse l'accesso gratuito, anche in via telematica, alle informazioni sugli adempimenti necessari per lo svolgimento delle procedure previste dal presente regolamento, all'elenco delle domande presentate, allo stato del loro iter procedurale, nonché a tutte le possibili informazioni utili disponibili.
- d. all'adozione nelle medesime materie, dei provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi in favore di chiunque vi abbia interesse, ai sensi degli articoli 22 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241 e del relativo regolamento comunale;
- e. al rilascio dei permessi di costruire, dei certificati di agibilità e dei certificati di destinazione urbanistica;
- f. alla cura dei rapporti tra l'amministrazione comunale, il privato e le altre amministrazioni chiamate a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto dell'istanza o della denuncia, con particolare riferimento agli adempimenti connessi alla normativa tecnica;
- g. all'attivazione del procedimento di verifica e di ricognizione necessari per la realizzazione, mediante denuncia di inizio di attività, degli interventi di ristrutturazione edilizia, di cui all'articolo 10, comma 1, lett. c) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380; di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica, qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi comprese le convenzioni urbanistiche, che contengano precise disposizioni piano – volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata espressamente dichiarata dal consiglio comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti; di nuova costruzione che siano diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti puntuali disposizioni piano – volumetriche, nonché di sopralzi, addizioni, ampliamenti e nuove edificazioni, che costituiscano diretta esecuzione di idonei strumenti urbanistici, recanti previsioni di dettaglio.

Ai fini del rilascio del permesso di costruire o del certificato di agibilità, l'ufficio acquisisce direttamente, ove questi non siano stati già allegati dal richiedente:

- a. il parere dell'A.S.L., nel caso in cui non possa essere sostituito da autocertificazione;
- b. il parere dei vigili del fuoco, ove necessario, in ordine al rispetto della normativa antincendio.

Rientrano tra i compiti dell'ufficio gli incumbenti necessari ai fini dell'acquisizione, anche mediante conferenza dei servizi ai sensi degli articoli 14m 14 bis, 14 ter, 14 quater della legge 7 agosto 1990, n. 241, degli atti di assenso, comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento richiesto, quali:

- a. le autorizzazioni e le certificazioni del competente ufficio tecnico della regione, per la costruzione in zona sismica di cui agli articoli 61, 94 e 62 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 280;
- b. l'assenso dell'amministrazione militare per le costruzioni nelle zone di salvaguardia contigue ad opere di difesa dello Stato o a stabilimenti militari, di cui all'articolo 16 della legge 24 dicembre 1976, n. 898;
- c. gli atti di assenso, comunque denominati, previsti per gli interventi edilizi su immobili vincolati, ai sensi degli articoli 21, 23, 24 e 151 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, fermo restando che, in caso di dissenso dell'amministrazione preposta alla tutela dei beni culturali, si procede ai sensi dell'articolo 25 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490;
- d. il parere dell'autorità competente in tema di assetti e vincoli idrogeologici;
- e. gli assensi in tema di servitù viarie e ferroviarie;
- f. il nulla – osta dell'autorità competente ai sensi dell'articolo 13 della legge 6 dicembre 1991, n. 394, in tema di aree naturali protette.

art. 30 Opere per le quali sono richiesti un procedimento e un provvedimento amministrativo per la realizzazione degli interventi

I soggetti aventi titolo, di cui al successivo articolo, che intendano procedere alla realizzazione di interventi nell'ambito del territorio comunale finalizzati alla modificazione dello stato di fatto con opere urbanistiche ed edilizie di urbanizzazione, nuova edificazione, ampliamento, recupero o demolizione di edifici e opere esistenti, recupero ambientale, devono attivare i procedimenti e

richiedere i provvedimenti amministrativi collegati ad una delle tipologie procedurali individuate nel precedente capo 1, nei modi e nelle forme di seguito specificati, a meno dei casi che non richiedono alcun provvedimento amministrativo così come specificati nel successivo articolo

art. 31 Soggetti aventi titolo ad attivare procedimenti e chiedere provvedimenti amministrativi necessari per la realizzazione degli interventi

Hanno titolo a richiedere il rilascio del permesso di costruire o a denunciare l'inizio attività, il proprietario del suolo e/o dell'immobile o colui il quale sia titolare di un diritto comprendente la facoltà di attuare l'intervento richiesto.

Nel caso in cui il diritto, costituente titolo ai sensi del precedente comma, appartenga a più soggetti, la richiesta deve essere presentata, o la denuncia essere fatta, da chi risulti legittimato all'intervento.

Per gli interventi su immobili di proprietà dello Stato, delle Regioni, delle Province e dei Comuni la richiesta del permesso di costruire può essere presentata, o la denuncia essere fatta, da chi sia munito di titolo al godimento del bene rilasciato dai competenti organi dell'Amministrazione.

Per gli interventi di recupero primario sulle parti comuni di edifici condominiali, la richiesta del permesso di costruire può essere proposta, o la denuncia essere fatta, dall'amministratore a nome del condominio regolarmente costituito, allegando copia della delibera comunale di autorizzazione.

art. 32 Documentazione dei soggetti aventi titolo

La titolarità di cui al precedente articolo deve essere attestata, nel caso della proprietà del suolo e/o dell'immobile, dal certificato rilasciato dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari oppure dall'atto notarile di compravendita non anteriore a tre mesi.

In tutti gli altri casi, la titolarità deve essere documentata da atti aventi valore legale di attestazione del diritto sostitutivo della proprietà.

art. 33 Qualifica dei progettisti

I progetti degli interventi di cui al precedente articolo devono essere redatti e firmati da progettisti abilitati, secondo le rispettive competenze, iscritti ai propri Albi professionali e per i quali non sia stato inibito lo svolgimento dell'attività professionale.

I professionisti incaricati della redazione degli strumenti urbanistici del Comune non possono assumere nell'ambito del territorio del comunale incarichi di progettazione da soggetti privati, ad eccezione di opere ed impianti pubblici a norma dell'art. 14 della legge 6 agosto 1967 n. 765, art. 41-*bis* legge n. 1150/42.

Ogni violazione sarà segnalata dal Sindaco al Consiglio dell'Ordine dei professionisti interessati per i provvedimenti amministrativi del caso.

art. 34 Opere per le quali non è richiesto alcun titolo abilitativo

Possono essere eseguite senza alcun titolo abilitativo:

- a. gli interventi di manutenzione ordinaria;
- b. gli interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe e di ascensori o montacarichi esterni ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c. le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo, che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
- d. il mutamento di destinazione d'uso senza opere, nell'ambito di categorie compatibili alle singole zone territoriali omogenee.

Per detti interventi gli interessati devono produrre apposita comunicazione al Dirigente e/o Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale almeno 10 giorni dell'inizio della loro esecuzione. E' fatta salva comunque la facoltà dei soggetti interessati all'intervento edilizio di richiedere il rilascio del permesso di costruire anche per gli interventi per i quali non è richiesto alcun titolo abilitativo.

Capo 3 Istruttoria della concessione edilizia

art. 35 Generalità

La richiesta del permesso di costruire deve essere sottoscritta dai soggetti aventi titolo e dai progettisti, dei quali deve riportare nome, cognome, codice fiscale, residenza o domicilio legale nel Comune; nel caso si tratti di persona giuridica deve essere indicata la denominazione, il nome dei legali rappresentanti, il codice fiscale e la sede legale.

La richiesta deve essere redatta in duplice copia di cui una in bollo ed essere indirizzata al Sindaco con allegati in duplice copia i seguenti documenti ed elaborati, e presentata allo Sportello Unico dell'Edilizia :

1. copia del documento comprovante la titolarità ad attivare procedimenti e chiedere provvedimenti amministrativi necessari per la realizzazione degli interventi, certificato di destinazione urbanistica;
 2. dichiarazione di compatibilità all'incarico resa dal progettista;
 3. progetto delle opere a farsi firmato da un tecnico abilitato costituito dagli elaborati minimi di cui al successivo art.36;
 4. pareri e/o autorizzazioni degli Enti competenti ad esprimersi in merito al progetto;
 5. documentazione tecnica necessaria per la valutazione di impatto territoriale (VIT), conformemente a quanto previsto dalla Guida di cui all'allegato C del PRG;
 6. atto unilaterale d'obbligo o schema di convenzione nel caso di concessioni convenzionate.
- Entro 60 giorni dall'approvazione del presente Regolamento, il Comune provvede ad elaborare la modulistica necessaria per produrre la domanda di concessione.

art. 36 Domanda di permesso di costruire ed elaborati richiesti

La domanda di permesso di costruire è presentata, in duplice copia di cui una in bollo, dall'avente titolo di cui al precedente art. 31 completa di tutti gli allegati indicati nel precedente art. 32 allo Sportello Unico dell'Edilizia.

- a. Alla domanda relativa ad interventi di *Nuova Edificazione di completamento* (NE), *Ampliamento* (AM), *Demolizione con ricostruzione totale o parziale* di fabbricati esistenti (DE e DR), il progetto allegato, di cui al punto 3 del precedente articolo., deve essere composto da:
 1. planimetria di inquadramento in scala 1:1000, dalla quale risultino:
 - orientamento;
 - sagome degli edifici o manufatti realizzabili;
 - edifici esistenti;
 - strade e piazze con toponomastica;
 - quote altimetriche o curve di livello;
 - prescrizioni dello strumento urbanistico comunale;
 - delimitazione del lotto di fabbrica e della proprietà;
 - numeri catastali del lotto di fabbrica e di proprietà e dei lotti confinanti;
 - accessi dalla pubblica via, pedonale o veicolare;
 - ogni altro elemento necessario alla chiara individuazione dell'ubicazione dell'opera (ad esempio di corrispondenza, estratti tavole catastali, ecc.);
 2. planimetria e sezioni del terreno, in scala non inferiore a 1:500, dalle quali risultino:
 - orientamento;

- edificio o manufatto progettato;
 - edifici esistenti sui lotti confinanti o vicini con la loro altezza massima e destinazione d'uso;
 - quote altimetriche del terreno esistente e sistemato;
 - dimensioni dei cortili e loro calcolo;
 - schema del sistema di fognatura prevista con la indicazione della destinazione finale;
 - superficie del lotto edificatorio, superficie coperta, volume progettato, calcolo e indicazione degli spazi per parcheggio con riferimento agli indici di PRG;
 - profili altimetrici dell'edificio progettato e di quelli confinanti indicazione della vegetazione e degli alberi d'alto fusto eventualmente esistenti, da abbattere, da conservare o da porre a dimora;
3. piante quotate di ogni piano, del tetto e dei volumi tecnici in scala 1:100, dalle quali risultino:
 - destinazione dei vani e superficie di ciascuno di essi;
 - apertura di porte e finestre e dimensioni dei fori esterni;
 4. sezione o sezioni quotate in scala 1:100, dalle quali risultino:
 - altezza netta dei piani da pavimento a soffitto;
 - spessore dei solai compreso pavimento ed intonaci;
 - eventuali intercapedini, camere d'aria e volumi tecnici;
 5. prospetti in scala 1:100:
 - devono essere disegnati a semplice contorno senza ombre o colore, comprendenti anche i camini ed i volumi tecnici, e contenenti le indicazioni dei materiali costruttivi;
 - nonché nelle zone in serie chiusa i prospetti degli edifici confinanti.

Qualora il progetto comporti opere di sistemazione esterne (muri, scale, strade, recinzioni, ecc.), i prospetti di tali opere devono apparire assieme a quelli dell'edificio progettato.

Potranno essere presentate o eventualmente richieste al fine di una maggiore conoscenza del progetto, una descrizione dell'opera, particolari architettonici, prospettive, fotomontaggi, modelli, studi dell'ambiente, schemi di descrizione di impianti tecnologici, determinazione di punti fissi di linea di livello, ecc.

- b. Alla domanda relativa ad interventi di *Restauro e Risanamento Conservativo (RC)* e *Ristrutturazione Edilizia (RE)*, il progetto allegato deve essere composto da *stato di fatto*:
 1. Stralcio del rilievo aereofotogrammetrico e della mappa catastale in scala non superiore ad 1:2000;
 2. Piante quotate in scala 1:50 di tutti piani, compresa la copertura, comprensive dell'eventuale area scoperta di pertinenza dell'edificio, con indicazioni relative a:
 - superfici in mq;
 - destinazioni d'uso;
 - ambienti voltati;
 - pavimentazioni interne ed esterne;
 - arredo/impianti interni;
 - piantumazioni;
 - allacciamenti alle reti pubbliche.
 3. Prospetti quotati in scala 1:50 di tutti fronti prospicienti sia spazi pubblici che privati, con indicazione relative a:
 - ingombri degli eventuali edifici adiacenti;
 - eventuali elementi architettonici e decorativi esistenti da salvaguardare;
 - eventuali modificazioni che l'edificio ha subito nel corso del tempo (apertura/ chiusura di vani, sopraelevazioni, ecc.).
 4. Sezioni quotate in scala 1:50 in numero sufficiente alla descrizione dell'edificio con indicazioni analoghe a quelle indicate nel precedente punto 3 ed inoltre:
 - consistenza e tipo di strutture orizzontali e verticali;
 - dimensione interpiani.
 5. Relazione tecnica con indicazione relative a:

- evoluzione storica delle eventuali modificazioni che l'edificio ha subito nel tempo;
- stato di degrado delle strutture, degli impianti e delle finiture;
- principali consistenze dell'edificio in rapporto alle diverse destinazioni d'uso esistenti; documentazione fotografica a colori dell'edificio.

progetto:

6. Piante quotate in scala 1:50 di tutti i piani compresa la copertura con le stesse indicazioni precisate nel precedente punto 2 e le seguenti ulteriori due:
 - modificazioni rispetto allo stato di fatto, segnando in rosso le parti nuove ed in giallo quelle da demolire;
 - rimando ai dettagli tecnici ed architettonici con riferimento ai seguenti capitoli della normativa e ai relativi codici: caratteri architettonici e costruttivi, strutture, caratteri fisico-ambientali, impianti.
7. Prospetti quotati in scala 1:50 corrispondenti a quelli di rilievo con indicazioni analoghe a quelle previste nel precedente punto 6.
8. Sezioni quotate in scala 1:50 corrispondenti a quelle di rilievo con indicazioni analoghe a quelle previste nel precedente punto 6.
9. Dettagli architettonici e costruttivi indicati nelle tavole di cui ai precedenti punti 6, 7 e 8 in scala non superiore a 1:20.
10. Relazione tecnica con indicazione di:
 - classe tipomorfologica di appartenenza con riferimento a quelle indicate nella tav. P2.3 del PRG, con la conferma dell'attribuzione ivi effettuata o la eventuale attribuzione di una nuova classe e, conseguentemente, la descrizione dettagliata, in base a criteri di riconoscimento tipomorfologico e storico-formativo, dei motivi del cambiamento proposto con riferimento alla metodologia di analisi indicata nell'allegato B (*Guida alla progettazione degli interventi di conservazione*);
 - categoria d'intervento a cui si riferisce il tipo di intervento proposto con riferimento a quelle ammesse;
 - metodologia d'intervento sulle strutture, i caratteri architettonici e costruttivi, gli spazi e gli allestimenti interni, i caratteri fisico-ambientali e gli impianti con riferimento ai criteri progettuali indicati nella succitata Guida.
11. Preventivo particolareggiato di spesa, a meno dei casi di concessione gratuita di cui ai punti b), c), d) ed e) dell'art. 9 della legge 10/77.

Per i progetti di modifiche e restauro potrà essere limitato il numero dei disegni ed il loro contenuto, quando la modesta entità delle opere lo consenta.

Per l'esecuzione di qualsiasi opera che modifichi lo stato attuale all'interno o all'esterno di fabbricati di interesse artistico o storico, soggetti alla legge 1° giugno 1939, n. 1089, dovrà richiedersi il nullaosta alla competente Soprintendenza ai Monumenti.

Sono ugualmente subordinati all'approvazione della Soprintendenza i progetti per lavori di qualsiasi genere che modifichino lo stato esistente della località d'insieme o delle bellezze individuate e vincolate ai sensi della legge 29 giugno 1939, n. 1497.

- c. Le domande relative ad interventi di *Demolizione senza ricostruzione* (DE) devono essere corredate da una planimetria in scala 1:1000 recante l'indicazione dell'edificio o del manufatto da demolire, nonché una documentazione atta ad individuare le caratteristiche ed il significato ambientale delle opere da demolire.
- d. Gli elaborati grafici progettuali relativi ad interventi di Recupero e riqualificazione ambientale (RA) anche con opere che apportino variazioni di aspetto all'ambiente naturale preesistente, devono comprendere:
 1. una planimetria in scala 1:1000, dalla quale risultino:
 - orientamento;
 - strade e piazze con toponomastica;
 - quote altimetriche o curve di livello;
 - delimitazione dell'area oggetto dei lavori, con indicazione dei numeri catastali della stessa e delle aree circostanti;
 - ogni altro elemento necessario alla chiara individuazione dell'ubicazione dell'opera.
 2. una planimetria in scala non inferiore a 1:500, rilevata, dalla quale risultino:

- orientamento;
 - edifici esistenti sulle aree circostanti;
 - quote altimetriche del terreno prima e dopo la modifica;
 - indicazione della vegetazione e degli alberi d'alto fusto esistenti, da abbattere, da conservare o da porre a dimora;
 - indicazione delle eventuali opere di costruzione sotterranee;
3. sezioni del terreno rilevate nella scala di cui al punto 2, dalle quali risultino:
 - profili del terreno esistente e del terreno sistemato estesi almeno a tutta l'area interessata, con indicazione dei volumi geometrici di scavo e di diporto;
 - indicazione di massima delle opere di sostegno da cui risultino l'aspetto e l'inserimento dei manufatti nell'ambiente;
 - profili altimetrici degli edifici esistenti sulle aree circostanti.
- e. Gli elaborati grafici di progetto relativi alla *costruzione o modifica di strade* e relativi manufatti devono comprendere:
1. estratto dello strumento urbanistico comunale in scala 1:5000 o del piano attuativo in cui l'opera è compresa;
 2. una planimetria in scala 1:1000 dalla quale risultino:
 - orientamento;
 - tracciato di progetto;
 - numeri catastali dell'area di sedime e delle proprietà circostanti;
 - strade e piazze con toponomastica;
 - quote altimetriche o curve di livello;
 - allineamenti e quote dello strumento urbanistico;
 - ogni altro elemento necessario alla chiara individuazione dell'ubicazione dell'opera;
 3. una planimetria della strada elaborata su piano rilevato in scala non inferiore a 1:500, dalla quale risultino:
 - tracciato stradale;
 - individuazione delle sezioni;
 - quote altimetriche;
 - asse della fognatura e diametri relativi;
 4. profilo longitudinale della strada in scala non inferiore a 1:500 per le lunghezze e a 1:200 per le altezze, dal quale risultino:
 - sezioni;
 - distanze parziali e progressive;
 - quote terreno e quote di progetto;
 - livellette;
 - rettifili e curve;
 - fognatura stradale e diametri relativi;
 5. sezioni trasversali della strada in scala non inferiore a 1:200, dalle quali risultino:
 - area di occupazione;
 - quote di terreno e quote di progetto;
 - dimensione della sede stradale;
 - sezioni di scavo e di riporto;
 - manufatti;
 - sezione stradale tipo con caratteristiche dei materiali;
 6. piante, sezioni e prospetti dei manufatti in scala adeguata;
 7. relazione tecnica illustrativa del progetto.
- f. Gli elaborati grafici di progetto relativi ad *opere di fognatura* devono comprendere:
1. una planimetria in scala 1:1000 dalla quale risultino:
 - orientamento;
 - manufatto progettato ed edificio cui si riferisce;
 - edifici esistenti;
 - strade e piazze con la toponomastica;
 - delimitazione del lotto di fabbrica e della proprietà;

- ogni altro elemento necessario alla chiara individuazione dell'ubicazione dell'opera;
- 2. una pianta quotata in scala 1:100 del piano terreno e dell'eventuale scantinato dell'edificio dalla quale risultino:
 - destinazione dei vani;
 - posizione e dimensione degli scarichi verticali interni ed esterni;
 - tracce, diametri, pendenze, quote di livello di fondo delle tubazioni, bocche e pozzetti di ispezione, caditoie, altri eventuali manufatti e particolari fino all'attacco della fognatura stradale, quando esiste, fosse biologiche eventuali od altri sistemi di smaltimento delle acque e dei liquami;
- 3. una pianta quotata in scala 1:100 del piano tipo dalla quale risultino:
 - destinazione dei vani;
 - posizione e dimensione degli scarichi verticali interni ed esterni.

Potranno essere presentate od eventualmente essere richieste una descrizione e calcoli dell'opera, la determinazione di punti fissi di linea e di livella.

- g. I progetti per la collocazione di *impianti tecnologici fissi*, devono comprendere:
1. planimetria e profili in scala adeguata;
 2. piante, prospetti e sezioni, quotati, in scala adeguata dei manufatti, ove ritenuto necessario da parte del Comune;
 3. relazione tecnica illustrativa del progetto.

Gli elaborati grafici di progetto devono essere nitidamente disegnati, riprodotti su materiale idoneo e muniti dell'indicazione della scala grafica.

Prima dell'inizio dei lavori oggetto del permesso a costruire, il committente od il responsabile dei lavori dovrà inoltrare i seguenti documenti, come disposto dall'art. 3 del D.Lvo 494/96 e succ. mod.:

- nominativo dell'impresa esecutrice dei lavori
- dichiarazione dell'organico medio annuo, distinto per qualifica, nonché una dichiarazione relativa al contratto collettivo stipulato dalle organizzazioni sindacali comparativamente più rappresentative, applicato ai lavoratori dipendenti
- certificato di regolarità contributiva rilasciato anche dalle casse edili le quali stipulano un'apposita convenzione con i predetti istituti al fine del rilascio di un documento unico di regolarità contributiva.

art. 37 Procedura per l'accettazione e il controllo delle istanze di rilascio del permesso di costruire

Le procedure per l'accettazione e il controllo dei permessi di costruire sino al rilascio degli stessi, o al loro diniego o archiviazione, sono quelle previste dalle vigenti leggi in materia con riferimento particolare all'articolo 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e all'articolo 29 del presente regolamento che istituisce e disciplina il funzionamento dello Sportello unico dell'edilizia .

Il rilascio del permesso di costruire è disposto dal Dirigente dell'Ufficio tecnico, previa istruttoria e parere della commissione edilizia e secondo le modalità previste dall'art. 20 del T.U. n.380/01.

art. 38 Contenuto dell'atto di permesso di costruire

Il permesso di costruire deve enunciare l'oggetto, le generalità e il codice fiscale del titolare dell'autorizzazione, la descrizione delle opere con l'elencazione degli elaborati di progetto e delle destinazioni d'uso previste, il termine di inizio e di ultimazione dei lavori, il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione da pagare all'atto del rilascio, le modalità e le garanzie per il pagamento delle quote del costo di costruzione nel corso dell'opera, ovvero gli estremi dell'obbligazione assunta ai sensi dell'art. 11 della legge n. 10/1977, ovvero menzione del titolo o della motivazione per cui il concessionario fruisca di eventuali esenzioni.

Il testo deve contenere inoltre la costituzione in pertinenza urbanistica della costruzione autorizzata dell'area necessaria mediante indicazione dei dati catastali e, quando ciò in casi particolari non sia sufficiente, mediante individuazione grafica allegata.

Il rispetto degli anzidetti impegni sarà garantito da apposita fidejussione bancaria.

Il testo del permesso di costruire, oltre a tutti i pareri, autorizzazioni o nullaosta prescritti preventivamente dalle vigenti leggi, deve, inoltre, menzionare il parere obbligatorio e vincolante dell'Ufficiale Sanitario e quello obbligatorio ma non vincolante della Commissione edilizia.

Il diniego del permesso a costruire deve essere adeguatamente motivato e deve indicare le prescrizioni di legge, strumento urbanistico o regolamento ritenute in contrasto con la relativa domanda (cfr. legge 241/90).

art. 39 Oneri ordinari e straordinari di permesso di costruzione

Il rilascio del permesso di costruire è subordinato, ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, al pagamento di un contributo ordinario commisurato:

1. all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, così come stabilita da apposita deliberazione del Consiglio Comunale in base alle tabelle parametriche regionali, come previsto dall'articolo 16 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;
2. al costo di costruzione, così come determinato con la procedura di cui all'art. 6, commi II-II-IV della legge n. 10/1977.

Il contributo è parzialmente dovuto o non è dovuto nei casi rientranti negli articoli 17 e 18 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380..

Al pagamento del contributo ordinario suddetto si cumula, per gli interventi di *perequazione urbanistica d'area* da realizzare nelle Aree di Riqualficazione Urbana (ARU) e di *perequazione urbanistica puntuale* da realizzare nelle Aree di Manutenzione Urbana (AMU), così come definiti nel precedente art. 21, un ulteriore e straordinario contributo, commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nei termini che saranno definiti dalla prevista convenzione Comune/proprietari coerentemente con i criteri esplicitati nella Normativa Tecnica del PRG e nell'elaborato P.3 per quel che riguarda le ARU.

Le modalità del versamento del contributo di concessione sono stabilite con delibera di Giunta Comunale in conformità con quanto disposto dall'art. 11 della legge n. 10/1977.

Qualora venisse ritardato od omesso il pagamento di tale contributo, si applicheranno le sanzioni previste dall'art. 3 della legge n. 47/1985 e successive integrazioni e modificazioni.

art. 40 Termini per il rilascio della concessione

Il provvedimento finale, che lo sportello unico provvede a notificare all'interessato, è adottato dal Dirigente dal responsabile dell'ufficio entro il termine perentorio di quindici giorni dalla scadenza del termine di sessanta giorni. Dell'avvenuto rilascio del permesso a costruire è data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio. Gli estremi del permesso a costruire sono indicati nel cartello esposto presso il cantiere.(cfr. art.20 D.P.R. 380/01 ed art.1 comma 4 legge regionale 19/01).

Il permesso di costruire viene pubblicato all'albo pretorio per i 15 giorni successivi a decorrere dal giorno festivo successivo alla data del rilascio della concessione stessa ed è disponibile con i relativi atti di progetto presso la sede comunale, dove chiunque può prenderne visione, previa domanda scritta al Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Il permesso di costruire viene sempre rilasciato salvi ed impregiudicati i diritti dei terzi.

art. 41 Varianti

Qualora si manifesti la necessità di varianti al progetto approvato, gli interessati debbono presentare i relativi elaborati, che sono assoggettati alla procedura di approvazione seguita per il progetto originario.

La presentazione di varianti è ammessa anche in corso d'opera; anche in questo caso, qualora nei tempi previsti per il rilascio del permesso a costruire il Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale non adotti alcuna decisione in merito, il progetto originario conserva la propria validità ed efficacia ad ogni conseguente effetto.

In ogni caso l'effettuazione dei lavori in variante dovrà essere sempre successiva al rilascio del permesso di costruire in tal senso in tal senso.

Il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione andrà opportunamente aggiornato.

Il rilascio del permesso di costruire in variante non implica spostamento alcuno nei termini di validità dell'originario permesso di costruire o di quelli stabiliti per l'ultimazione dei lavori oggetto dell'anzidetto permesso di costruire..

Non si ha variante ma nuovo progetto ad ogni effetto quando quest'ultimo si differenzi dal progetto originariamente autorizzato per notevole modificazione del volume, per orientamento, per disposizioni planovolumetrica e, in genere, ove si possa escludere che il secondo progetto rappresenti una rilevante realizzazione parziale del primo.

art. 42 Decadenza, rinnovo, trasferibilità, revoca e annullamento del permesso di costruire

Il permesso di costruire è irrevocabile sia per motivi di merito che per scopi sanzionatori.

Esso può essere annullato per illegittimità relativamente a disposizione di legge, di regolamento e di prescrizioni del PRG, o nel caso in cui esso si fondi su dichiarazione o documentazione non corrispondente al vero, quando esse siano state determinanti ai fini del rilascio dell'atto.

I lavori relativi al permesso di costruire devono essere iniziati nel termine indicato nel relativo provvedimento, comunque mai superiore ad un anno dalla data del rilascio, e devono essere ultimati, nel senso che l'opera deve essere abitabile o agibile entro il termine stabilito nel permesso, non oltre tre anni dalla data di rilascio. Tale termine può essere prorogato, con provvedimento motivato, solo per fatti estranei alla volontà dell'interessato, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.

Se l'interessato decade dal termine iniziale dovrà presentare nuova istanza di permesso di costruire e corrispondere nuovamente i contributi relativi.

Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere concesso esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico costruttive; ovvero quando si tratta di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

Nel caso in cui non sia possibile richiedere la proroga, o questa non sia stata concessa, l'interessato dovrà chiedere un nuovo permesso di costruire che riguarderà la parte dell'opera non ultimata, e in occasione del rilascio della quale andranno corrisposti i relativi contributi.

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, con le quali il permesso rilasciato sia in contrasto, comporta la decadenza del precedente permesso, salvo che i lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

Il permesso di costruire può essere revocato:

1. quando risulti ottenuto in base a disegni di progetto alterati, non rispondenti al vero o non riflettenti l'effettivo stato di fatto esistente all'atto dell'inizio della costruzione;
2. quando il Direttore dei lavori indicato non abbia assunto l'effettiva direzione, l'abbia abbandonata o sia stato sostituito senza che ne sia stata data, nei termini la prescritta comunicazione al comune.

Qualora l'opera risulti eseguita in totale difformità del permesso di costruire ovvero presenti variazioni essenziali il Dirigente dell'Ufficio tecnico, fatte salve le sanzioni penali ed amministrative, procede all'annullamento della stessa ed attua nei confronti del responsabile e/o dell'attuale proprietario dell'immobile le previsioni di cui all'articolo 31 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

La voltura integrale o frazionata ovvero il mutamento o la variazione dell'intestatario del permesso di costruire o di uno di essi non può aver luogo senza un corrispondente preliminare trasferimento della proprietà o di altro diritto che comporti la disponibilità ai fini edificatori.

La voltura del permesso di costruire richiede il preventivo assenso del Dirigente dell'Ufficio tecnico nella forma della semplice annotazione da effettuarsi in calce al permesso originario. Tale assenso comporta in ogni modo la verifica del permanere della piena disponibilità ai fini edificatori.

Capo 4 Denuncia di inizio attività

art. 43 Generalità

La denuncia di inizio attività deve essere sottoscritta dai soggetti aventi titolo e dai progettisti, dei quali deve riportare nome, cognome, codice fiscale, residenza o domicilio legale nel Comune; nel caso si tratti di persona giuridica deve essere indicata la denominazione, il nome dei legali rappresentanti, il codice fiscale e la sede legale.

La richiesta deve essere redatta in duplice copia di cui una in bollo ed essere presentata al Sindaco con allegati in duplice copia i seguenti documenti ed elaborati:

1. copia del documento comprovante la titolarità ad attivare procedimenti e chiedere provvedimenti amministrativi necessari per la realizzazione degli interventi, certificato di destinazione urbanistica;
2. dichiarazione di compatibilità all'incarico resa dal progettista;
3. progetto delle opere a farsi firmato da un tecnico abilitato costituito dagli elaborati minimi di cui al successivo art. 44.
3. pareri e/o autorizzazioni degli Enti competenti ad esprimersi in merito al progetto.

Entro 60 giorni dall'approvazione del presente Regolamento, il Comune provvede ad elaborare la modulistica necessaria per produrre la Denuncia di inizio attività.

La denuncia di inizio attività ha la medesima efficacia della autorizzazione edilizia e ha validità non superiore a tre anni dalla data di presentazione.

art. 44 Elaborati richiesti per la denuncia di inizio di attività

La Denuncia di inizio attività è presentata, in duplice copia di cui una in bollo, dall'avente titolo di cui al precedente art. 31 completa di tutti gli allegati indicati nel precedente art. 35.

Il progetto delle opere a farsi di cui al precedente art. 43 da allegare alla domanda deve essere composto, in relazione alle diverse categorie d'intervento, dagli stessi elaborati indicati nel precedente art. 36 relativamente alle domande di concessione.

Prima dell'inizio dei lavori oggetto della denuncia di inizio attività, il committente od il responsabile dei lavori dovrà inoltrare i seguenti documenti, come disposto dall'art. 3 del D.Lvo 494/96 e succ. mod.:

- nominativo dell'impresa esecutrice dei lavori
- dichiarazione dell'organico medio annuo, distinto per qualifica, nonché una dichiarazione relativa al contratto collettivo stipulato dalle organizzazioni sindacali comparativamente più rappresentative, applicato ai lavoratori dipendenti
- certificato di regolarità contributiva rilasciato anche dalle casse edili le quali stipulano un'apposita convenzione con i predetti istituti al fine del rilascio di un documento unico di regolarità contributiva.

art. 45 Procedura per l'accettazione e il controllo delle autorizzazioni

Le procedure per l'accettazione e la verifica di ufficio delle denunce di inizio attività sono quelle previste dalle vigenti leggi in materia.

Decorsi venti giorni dalla data di presentazione il denunciante può dare inizio ai lavori nel rispetto degli stessi adempimenti previsti per l'autorizzazione edilizia

art. 46 Decadenza e annullamento della denuncia

I lavori relativi alla denuncia devono essere iniziati nel termine indicato nella denuncia stessa, comunque mai superiore ad un anno dalla data della presentazione, e devono essere ultimati, nel senso che l'opera deve essere abitabile o agibile entro il termine stabilito nella denuncia, non oltre tre anni dalla data di presentazione. Tale termine può essere prorogato, con provvedimento motivato, solo per fatti estranei alla volontà del denunciante, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.

Se il denunciante decade dal termine iniziale dovrà presentare nuova denuncia di inizio attività. Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori è ammesso esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico costruttive; ovvero quando si tratta di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

La denuncia viene annullata quando risulti presentata in base a disegni di progetto alterati, non rispondenti al vero o non riflettenti l'effettivo stato di fatto esistente all'atto dell'inizio della costruzione.

La denuncia può essere annullata per illegittimità relativamente a disposizione di legge, di regolamento e di prescrizioni del PRG, o nel caso in cui la denuncia sia stata presentata sulla base di dichiarazione o documentazione non corrispondente al vero.

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, con le quali la denuncia stessa sia in contrasto, comporta l'annullamento della stessa salvo che i lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

Capo 5 Esecuzione dei permessi di costruire

art. 47 Punti di linea e di livello, fognature e acquedotto

Con la comunicazione di inizio lavori di cui agli articoli precedenti, deve essere inviata per iscritto, ove sia richiesto, che siano fissati sul posto i capisaldi planimetrici ed altimetrici a cui deve essere riferita la costruzione, o la demolizione, oltre i punti di immissione degli scarichi nelle fognature principali e i punti di presa dell'acquedotto, ove questi esistano.

Le suddette operazioni vengono effettuate alla presenza del richiedente o di un suo incaricato, del direttore e dell'assuntore dei lavori, che è tenuto altresì a fornire il personale ed i mezzi necessari.

Delle suddette operazioni si redige apposito verbale in doppio esemplare, firmato dalle parti intervenute.

art. 48 Deposito in cantiere del permesso di costruire e dei disegni

Il permesso di costruire ed i disegni approvati debbono essere conservati fino a che la costruzione non sia dichiarata abitabile o comunque adatta all'uso. L'una e gli altri dovranno essere esibiti a richiesta degli incaricati della vigilanza edilizia.

art. 49 Vigilanza termini e modalità

Il titolare del permesso di costruire è tenuto ad effettuare comunicazioni per iscritto al Sindaco:

- all'inizio dei lavori, anche per la determinazione e verifica dei punti fissi di linea e di livello;
- alla copertura dell'edificio, per l'accertamento della rispondenza della volumetria generale dell'edificio rispetto a quella di progetto;
- alla fine dei lavori, per le verifiche finali.

Alle operazioni suddette hanno diritto di presenziare il titolare del permesso di costruire, il direttore e l'assuntore dei lavori, che deve fornire mano d'opera, strumenti, mezzi necessari per l'effettuazione di esse.

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

La mancata visita da parte dei servizi comunali non esime il titolare della concessione, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori dalle loro responsabilità circa l'inosservanza così delle norme generali di legge e di regolamento, come delle modalità esecutive che siano fissate nel permesso di costruire.

art. 50 Inizio e termine dei lavori

Il titolare del permesso di costruire e/o della denuncia di inizio attività di cui agli articoli precedenti deve comunicare al Sindaco la data di inizio dei lavori, almeno venti giorni prima del giorno di inizio.

I lavori si dicono iniziati allorché, dopo la messa a punto del cantiere, l'arrivo in cantiere dei materiali e degli attrezzi, si dà inizio alla effettiva realizzazione del progetto autorizzato, secondo una razionale e funzionale successione di operazioni.

A norma dell'art. 25 del T.U. n.380/01 il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la denuncia di inizio attività, entro 15 giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'immobile, deve presentare richiesta del certificato di agibilità allo sportello unico comunale.

Nel caso di opere di urbanizzazione, relative alla lottizzazione di aree, l'inizio dei lavori si configura nei primi movimenti di terra e l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione di cui all'art. 28, comma 5, della legge 17 agosto 1942, n. 1150.

In mancanza della dichiarazione di inizio lavori, ferma l'applicazione delle sanzioni previste dal presente regolamento a carico dei contravventori, è assunta, come data di inizio dei lavori la data di notificazione della concessione.

art. 51 Vigilanza sulle costruzioni

Il Dirigente dell'Ufficio Tecnico o altro funzionario all'uopo espressamente incaricato esercita la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia, nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate dai titoli abilitativi "(cfr. art. 27 comma 1 ex D.P.R. 380/01)

Per tale vigilanza il Dirigente dell'Ufficio Tecnico o altro funzionario all'uopo espressamente incaricato si avvale di agenti da lui delegati, che a lui fanno rapporto.

Quando i fatti da essi rilevati configurano illeciti penali trasmettono copia del rapporto anche all'autorità giudiziaria.

art. 52 Attività edilizia abusiva

Quando nell'esercizio della funzione di vigilanza di cui all'articolo precedente si accerti la realizzazione iniziata o ultimata di opere e lavori, considerati al primo comma dell'art. 27 del D.P.R. 6.6.2001 n.380 e questi non siano in contrasto con le norme e le previsioni urbanistiche vigenti, il committente è ammesso a presentare domanda di accertamento di conformità ai sensi degli articoli 36 e 37 del D.P.R. 380/01.

Il rilascio di quest'ultima non esime il Dirigente dell'Ufficio Tecnico o altro funzionario all'uopo espressamente incaricato dalle segnalazioni di cui al terzo e quarto comma dell'articolo precedente.

Nel caso in cui per le opere ed i lavori considerati al primo comma non sia possibile la sanatoria o essa non venga tempestivamente richiesta, oltre alle ricordate segnalazioni prescritte dall'articolo precedente ed indipendentemente dai risultati cui esse porteranno sul piano penale e fiscale, il Dirigente dell'Ufficio Tecnico o altro funzionario all'uopo incaricato promuove il procedimento per l'applicazione delle sanzioni amministrative di cui agli articoli successivi.

art. 53 Sanzioni amministrative nei permessi di costruire

Qualora nel corso dell'esecuzione di opere o di lavori considerati dall'art. 4 del presente regolamento venga constatata la non corrispondenza di essi alle disposizioni di legge o di regolamento in materia urbanistica ed edilizia, alle prescrizioni dello strumento urbanistico, al progetto ovvero alle modalità esecutive fissate nel permesso di costruzione, il Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale o altro funzionario all'uopo espressamente incaricato ordina ai sensi dell'articolo 27, comma 3, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, l'immediata sospensione dei

lavori che ha effetto fino all'adozione dei successivi provvedimenti sanzionatori, da adottare e notificare entro quarantacinque giorni dall'ordine di sospensione dei lavori .

art. 54 Segnalazione, recinzione e illuminazione della zona dei lavori

In tutti i cantieri di lavoro deve essere affissa, in vista del pubblico, chiaramente leggibile, una tabella di dimensioni minime di 40 x 60 *cm*, in cui siano indicati:

- nome e cognome del proprietario committente ed, eventualmente, amministrazione pubblica interessata ai lavori;
- nome, cognome e titolo professionale del progettista, del direttore dei lavori e del calculatore delle opere in cemento armato;
- denominazione dell'impresa assuntrice dei lavori ed eventualmente indicazione che i lavori sono eseguiti in economia diretta;
- nome e cognome dell'assistente;
- estremi della concessione con la data di rilascio.

Ogni cantiere è soggetto alle normative vigenti sulla sicurezza del lavoro, in particolare, il cantiere deve essere organizzato con il rispetto delle norme sulla prevenzione degli infortuni, sulla sicurezza delle opere previsionali e dei mezzi d'opera di qualsiasi tipo, sull'uso dell'energia elettrica, dei combustibili, dei macchinari e della prevenzione degli incendi.

I cantieri devono essere cintati e mantenuti liberi da materiali inutili e dannosi per tutta la durata dei lavori.

Le recinzioni devono essere decorose e provviste ad ogni angolo, di lanterne rosse facilmente visibili a distanza, mantenute accese dal responsabile del cantiere, durante l'intero periodo di accensione della pubblica illuminazione, devono essere dotate di porte apribili verso l'interno e munite di serrature o catenacci che ne assicurino la chiusura durante le ore di sospensione dei lavori.

I cantieri devono essere dotati, inoltre, di latrina provvisoria.

art. 55 Scarico dei materiali, demolizioni, pulizia delle strade adiacenti ai cantieri

È assolutamente vietato gettare, tanto dai ponteggi di servizio che dai tetti o dall'interno degli edifici, materiale di qualsiasi genere.

Durante i lavori, specie di demolizione, deve essere evitato al massimo il sollevamento di polveri mediante opportuni accorgimenti.

Il responsabile del cantiere deve provvedere ad assicurare il costante mantenimento della pulizia negli spazi pubblici per tutta l'estensione della costruzione e nelle immediate vicinanze.

Il trasporto dei materiali inutili o di rifiuto deve essere fatto nella modalità e nelle prescrizioni e classificazioni riportate nel DPR n. 915 del 10 settembre 1982, tra rifiuti urbani, speciali, tossici e nocivi.

Sono vietati depositi o accatastamenti anche temporanei negli spazi pubblici, salvo specifiche autorizzazioni rilasciate dal Sindaco.

art. 56 Responsabilità degli esecutori delle opere

Il titolare del permesso di costruire, il direttore dei lavori e il costruttore o la ditta costruttrice, sono tenuti al deposito presso gli uffici comunali dei Piani di Sicurezza del cantiere, prima dell'inizio dei lavori, sotto la loro rispettiva, piena ed esclusiva responsabilità, secondo il DLgs n. 626/94 e DLgs n. 494/96 e successive modificazioni ed integrazioni.

I sopra indicati responsabili devono adottare tutti quei mezzi e accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possono derivare dall'esecuzione delle opere.

Il Sindaco può far controllare, da funzionari e da agenti, l'idoneità dei provvedimenti di cui sopra e, ove lo ritenga opportuno, ordinare maggiori cautele, senza che ne derivi in alcun modo una attenuazione delle responsabilità dei soggetti di cui al comma precedente.

art. 57 Rimozione delle recinzioni sul suolo pubblico

Dopo il compimento dei lavori il costruttore provvede alla rimozione dei ponti, barriere e recinzioni posti per il servizio dei medesimi, restituendo il suolo pubblico libero da ogni ingombro o impedimento entro non oltre i 30 giorni.

In caso di inadempienza il Sindaco può ordinare l'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario e salve le sanzioni previste dalle norme vigenti.

Capo 6 Agibilità

art. 58 Certificato di agibilità

A norma dell'art.24 del D.P.R.380/01, il certificato di agibilità attesta le condizioni di a) sicurezza b) igiene c) salubrità d) risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati.

Il certificato di agibilità deve essere richiesto con riferimento ai seguenti interventi edilizi:

- nuove costruzioni
- ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali
- interventi sugli edifici esistenti che possono influire sulle condizioni di igiene, salubrità, sicurezza e risparmio energetico

La documentazione da presentare allo sportello unico per il rilascio del certificato di agibilità - come previsto dall'art. 25 del D.P.R. 380/01 è la seguente:

1. richiesta di rilascio del certificato di agibilità;
2. richiesta di accatastamento dell'edificio sottoscritta dal richiedente;
3. dichiarazione, sottoscritta dal richiedente, di conformità dell'opera al progetto approvato, nonché di avvenuto prosciugamento dei muri e di salubrità degli ambienti;
4. dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici ad uso civile alle prescrizioni di cui agli artt. 113 e 127 del T.U., nonché all'art.1 della legge 9 gennaio 1991, n.10, ovvero il certificato di collaudo degli stessi, ove richiesto, ovvero ancora la certificazione di conformità agli impianti prevista dagli artt.111 e 126 del T.U.

Ai sensi dell'art.24 del T.U. di cui al D.P.R. 380/01, i soggetti che sono tenuti a richiedere il certificato di agibilità sono:

- Il titolare del permesso di costruire
- Il soggetto che ha presentato la denuncia di inizio attività
- I loro successori od aventi causa

Entro 30 giorni dalla ricezione della domanda, il dirigente od il responsabile del competente ufficio comunale, previa eventuale ispezione dell'edificio, rilascia il certificato di agibilità dopo aver verificato l'ulteriore seguente documentazione :

- Il certificato di collaudo statico (per gli edifici in conglomerato cementizio armato o a struttura metallica) di cui all'art.67del T.U.
- Il certificato del competente ufficio tecnico della regione, di cui all'art. 62 del T.U. attestante la conformità delle opere eseguite nelle zone sismiche alla normativa vigente.
- La dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche.
- Il certificato di agibilità viene rilasciato solo in presenza del titolo abilitativo e del relativo progetto approvato, in assenza dei quali l'Amministrazione non può emettere il provvedimento richiesto.

Il Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale fissa il giorno e l'ora della visita del tecnico comunale e del funzionario della ASL e la comunica al titolare del permesso di costruire, ed al direttore dei lavori, che ha diritto di intervenire anche a mezzo di proprio incaricato e deve provvedere a fornire manodopera e strumentazione necessaria.

Constatata da parte dei suddetti funzionari l'osservanza di tutte le norme igieniche ed edilizie e, particolarmente, di quelle contenute nel presente regolamento, nelle leggi sanitarie e nel permesso di costruire, nonché di quelle riguardanti la eliminazione delle cosiddette «barriere

architettoniche» il Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale rilascia il certificato di agibilità per quanto attiene l'aspetto igienico e sanitario. Nel caso che il sopralluogo abbia evidenziato infrazioni a norme o prescrizioni urbanistiche ed edilizie il Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale provvederà ai sensi delle disposizioni contenute nel presente capitolo.

La mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria o la loro inadeguatezza costituiscono motivo di diniego dell'agibilità quanto incidano direttamente o indirettamente sull'igiene e la sanità del fabbricato.

In caso di silenzio da parte dell'amministrazione comunale, trascorsi 60 giorni dalla data di presentazione della domanda, l'agibilità si intende attestata.

Il Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale in ogni tempo può disporre l'ispezione di cui ai precedenti comma del presente articolo ed eventualmente dichiarare la non abitabilità, nel caso in cui verifichi l'assenza dei requisiti richiesti dalle presenti norme.

art. 59 Classificazione dei locali

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

I locali sono suddivisi ai fini del presente Regolamento, in due categorie A1 e A2.

La categoria A1 comprende di massima:

1. soggiorni, sale da pranzo, cucine e camere da letto posti in edifici di abitazione sia individuale che collettiva;
2. alloggi mono stanza;
3. uffici, studi professionali, aule scolastiche, sale di lettura, gabinetti medici.

La categoria A2 comprende di massima:

1. negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunioni, sale da gioco, palestre, sale da spettacolo;
2. laboratori scientifico - tecnico, servizi igienici di edifici di cura e ospedalieri;
3. officine meccaniche, laboratori industriali di montaggio o relativi ad attività di lavoro, tipografie, cucine collettive;
4. parti di autorimesse non destinate al solo posteggio delle macchine ma a riparazioni, lavaggi, controlli, vendite;
5. magazzini, depositi ed archivi dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia;
6. laboratori artigianali.

Sono locali accessori quelli in cui la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni.

Essi si dividono in S1, S2, S3.

Il tipo S1 comprende i servizi igienici e i bagni degli edifici di abitazione individuale o collettiva, dei complessi scolastici e di lavoro.

Il tipo S2 comprende:

1. scale che collegano più di due piani;
2. corridoi o disimpegni comunicanti quando superano i $12 m^2$ di superficie o gli 8 m di lunghezza;
3. magazzini e depositi in genere;
4. autorimesse di solo posteggio;
5. locali di macchinari che necessitano di solo avviamento o di scarsa sorveglianza;
6. lavanderia e stenditoi;
7. stalle porcile e locali con analoghe destinazioni d'uso.

Il tipo S3 comprende:

1. disimpegni inferiori a $12 m^2$;
2. ripostigli o magazzini inferiori a $5 m^2$;
3. vani scale colleganti solo due piani;
4. locali macchine che funzionano automaticamente.

I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia dalla Amministrazione comunale sentita la Commissione Edilizia.

art. 60 Caratteristiche dei locali

I locali devono avere le seguenti caratteristiche:

a. Altezze minime

1. Locali di categoria A1

L'altezza minima interna utile dei locali classificati come A1 nel precedente art. 59, non deve essere inferiore a 2,70 m.

2. Locali di categoria A2

L'altezza minima interna utile dei locali classificati come A2 nel precedente art. 59, non deve essere inferiore a 3,00 m salvo prescrizioni particolari contenute in leggi e/o in regolamenti specifici. Nel caso di interventi di recupero di edifici esistenti, esclusivamente per i locali A2.1., e A2.6 del precedente articolo 60 da realizzare ai piani terra degli edifici, è ammessa anche un'altezza minima interna utile non inferiore a 2,70 m.

3. Locali di categoria S

L'altezza minima interna utile dei locali classificati come S1, S2, con esclusione dei punti 1. e 7. ed S3 con esclusione del punto 4. non deve essere inferiore 2,40 m salvo quanto stabilito da leggi e/o regolamenti specifici.

I locali S2 e S3 destinati ad autorimesse private, garage singoli, depositi o ripostigli, la cui altezza interna utile superi 2,50 m sono considerati, per l'osservanza degli indici volumetrici posti dal PRG di categoria A.

b. Superfici minime e caratteristiche

1. Locali di categoria A1

Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a 14 m² per i primi quattro abitanti e di altri 10 m² per ciascuno dei successivi.

Tutti i locali di categoria A devono avere una superficie minima non inferiore a 9,00 m².

I locali di categoria A1 adibiti a letto devono avere una superficie minima non inferiore a 9,00 m² se per una persona e non inferiore a 14 m² se per due persone; quelli adibiti a soggiorno o sala da pranzo devono avere una dimensione minima di 14 m².

La dimensione minima di un lato non può essere inferiore a 2,10 m.

I locali A1 destinati a cucina devono avere superficie minima di 5 m² con il lato minimo non inferiore a 1,70 m.

In alloggi di modeste dimensioni o in caso di ristrutturazione o manutenzione straordinaria di edifici esistenti, se necessario, sono ammesse cucine in nicchia, cioè prive di finestra propria, di dimensione volumetrica minima pari a 5 m³ che si aprono su altro locale (soggiorno o pranzo) avente una volumetria minima pari 26 m³ purché non risultino da questo separate con pareti fisse.

Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno.

L'alloggio mono stanza, per una persona, deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a 28 m², e non inferiore a 38 m², se per due persone.

2. Locali di categoria A2

I locali di categoria A2 salvo prescrizioni particolari contenute in leggi e/o regolamenti specifici, non possono avere dimensione inferiori a 30 m².

3. Locali di categoria S

I locali di categoria S devono rispettare le dimensioni minime stabilite da leggi e/o regolamenti specifici.

I locali di categoria S1 non possono avere accesso diretto dai locali di categoria A se non attraverso disimpegno, salvo il caso di unità immobiliari (appartamento, complesso, uffici, albergo, ecc.) con più servizi igienici di cui almeno uno deve rispettare le caratteristiche precedenti e gli altri l'accesso da locali cui sono specificamente attribuiti con esclusione sempre di accesso diretto da cucine o sale di soggiorno o pranzo.

Ogni alloggio deve essere provvisto di un locale di categoria S1 dotato dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo.

Tutti gli elementi suddetti devono essere provvisti di chiusura idraulica.

Tutti i locali classificati come A1 punto 3. e A2 punti 1., 3. e 4. nel precedente articolo, devono essere forniti degli indispensabili locali di categoria S1 costituiti da latrina e anti latrina con lavabo, in quantità sufficiente alla destinazione d'uso dei locali ed al personale che ne usufruisce, possibilmente distinti per sesso.

La superficie minima di una latrina è di $1,20 m^2$ e la larghezza minima $0,90 m$.

I locali di categoria S1 devono avere il pavimento e il rivestimento delle pareti fino ad una altezza minima di $2,50 m$, realizzati con materiale impermeabile e facilmente lavabile.

Nel caso di unità immobiliari con più di un locale di categoria S1, almeno uno di essi deve avere dimensione minima di $1,50 x 1,80 m$ al fine di poter essere attrezzato, se necessario, in maniera da permettere la facile utilizzazione anche da persone con ridotte capacità motorie.

Tutte le costruzioni pubbliche o destinate ad uso pubblico devono, ai sensi della legislazione vigente, essere dotate di locali S1 di dimensioni minime di $1,80 x 1,80 m$.

I locali S2 di cui alla lettera g) del precedente articolo di destinazione, devono avere dimensioni e caratteristiche specifiche al tipo di allevamento e rispettare la legislazione vigente in materia.

c. Illuminazione e ventilazione

Tutti i locali rientranti nella categoria A devono fruire di aerazione e illuminazione naturale diretta da spazi liberi, adeguati alla destinazione d'uso.

I locali di categoria A1 devono essere provvisti di finestre apribili sull'esterno e tali da distribuire uniformemente la luce nell'ambiente.

L'ampiezza delle finestre deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 20 Lux al centro della stanza.

La superficie finestrata apribile non deve essere inferiore ad $1/8$ della superficie del pavimento.

I locali di categoria A2 per quanto riguarda l'illuminazione e la ventilazione, devono rispettare quanto prescritto per quelli di categoria A1, salvo prescrizioni più restrittive dovute a leggi e/o regolamenti specifici.

Quando le caratteristiche tipologiche delle unità immobiliari diano luogo a condizioni che non consentano di fruire di ventilazione naturale, si deve ricorrere alla ventilazione meccanica centralizzata, immettendo aria opportunamente captata e con requisiti igienici confacenti.

I locali di categoria S possono ricevere aria e luce dall'esterno anche da spazi equiparabili a cavedi, salvo le centrali termiche.

Il rapporto tra superficie delle finestre e quelle dei pavimenti non deve essere inferiore ad $1/12$ e in nessun caso la superficie delle finestre può essere inferiore a $0,80 m^2$.

I locali di categoria S1 devono essere forniti di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria o dotati di aspirazione meccanica.

I locali di categoria S3 possono essere senza aria e luce diretta, detti locali possono essere ventilati meccanicamente con impianti opportunamente dimensionati.

TITOLO TERZO

REQUISITI PRESTAZIONALI

art. 61 Significato e obiettivi dei requisiti prestazionali

La modalità fondamentale di regolamentazione della qualità fisica, funzionale e procedurale degli interventi previsti e ammessi dal PRG e dal Regolamento edilizio attraverso la redazione, approvazione ed attuazione di piani urbanistici di dettaglio, programmi integrati d'intervento e assimilabili, progetti esecutivi di opere pubbliche e private, è quella *prestazionale* così come definita nell'art. 7 del titolo II della Normativa Tecnica del PRG che si intende qui richiamato integralmente.

L'elenco delle *esigenze* e dei *requisiti* è contenuto nel successivo articolo, mentre le relative *descrizioni* e *specifiche prestazionali* sono contenute nell'allegato A alle Norme Tecniche di Attuazione del PRG.

art. 62 Articolazione e uso dei requisiti prestazionali

I *requisiti* di riferimento per il controllo qualitativo e procedurale degli oggetti del Regolamento edilizio sono quelli elencati nell'art. 8 della Normativa tecnica del PRG e descritti nell'allegato A.

Essi sono articolati in 5 classi esigenziali, ciascuna delle quali articolata in *classi di requisiti* e *requisiti* secondo il seguente elenco

1. SICUREZZA

1.1. SICUREZZA GEOMORFOLOGICA

- a. Stabilità dei versanti
- b. Protezione alle azioni sismiche
- c. Facilità di evacuazione in caso di minaccia d'eruzione vulcanica

1.2. SICUREZZA STRUTTURALE

- a. Resistenza meccanica alle sollecitazioni statiche di esercizio
- b. Resistenza meccanica alle sollecitazioni dinamiche di esercizio
- c. Resistenza meccanica alle sollecitazioni sismiche
- d. Resistenza meccanica alle sollecitazioni accidentali
- e. Resistenza meccanica alle vibrazioni

1.3. SICUREZZA IN CASO D'INCENDIO

- a. Limitazione dei rischi di insorgenza degli incendi
- b. Limitazione dei rischi di propagazione degli incendi
- c. Accessibilità dei mezzi di soccorso
- d. Facilità di deflusso in caso di emergenza
- e. Assenza di emissione di sostanze nocive

1.4. SICUREZZA DI UTILIZZAZIONE

- a. Protezione dai rischi di urto e di caduta (Sicurezza di circolazione)
- b. Controllo nell'uso negli impianti
- c. Resistenza meccanica degli impianti alle sollecitazioni statiche e alla pressione interna
- d. Sicurezza d'uso e di manovra
- e. Sicurezza di manutenzione
- f. Funzionamento in emergenza
- g. Controllo dell'elettricità statica
- h. Protezione dalle intrusioni

2. FRUIBILITA'

2.1. IDONEITA' DIMENSIONALE

- a. Controllo del carico insediativo
- b. Disponibilità idonea di spazi d'uso collettivo
- c. Controllo della complessità funzionale
- d. Disponibilità idonea di spazi per la circolazione veicolare in relazione alle diverse tipologie funzionali di strade
- e. Disponibilità idonea di spazi pedonali all'interno della rete stradale
- f. Disponibilità idonea di arredi fissi negli spazi aperti pubblici
- g. Disponibilità idonea di spazi abitativi e lavorativi
- h. Disponibilità idonea di spazi comuni a servizio degli edifici
- i. Disponibilità idonea di apparecchiature e impianti
- l. Disponibilità idonea di arredi fissi negli spazi abitativi

2.2. ACCESSIBILITA'

- a. Continuità della rete pedonale e protezione delle utenze deboli
- b. Accessibilità prioritaria delle persone attraverso la rete di trasporto pubblico collettivo
- c. Idoneità dello schema di circolazione veicolare
- d. Visitabilità

2.3. FUNZIONALITA'

- a. Idoneità localizzativa di attrezzature e servizi alla scala urbana
- b. Idoneità localizzativa degli spazi abitativi alla scala edilizia
- c. Comodità d'uso e di manovra
- d. Riservatezza
- e. Arredabilità degli spazi interni

2.4. FLESSIBILITA'

- a. Trasformabilità
- b. Integrabilità

2.5. MANUTENIBILITA'

- a. Idoneità tecnico-gestionale delle reti tecnologiche
- b. Idoneità gestionale degli spazi condominiali e privati
- c. Pulibilità
- d. Ispezionabilità
- e. Riparabilità
- f. Smontabilità
- g. Sostituibilità
- h. Attrezzabilità

2.6. DUREVOLEZZA

- a. Durevolezza delle superfici prospicienti spazi aperti
- b. Durevolezza delle prestazioni dei materiali

3. QUALITA' AMBIENTALE

3.1. CONTROLLO DELLE ACQUE SUPERFICIALI E SOTTERRANEE

- a. Controllo delle modificazioni idrografiche e idrogeologiche
- b. Controllo dei fenomeni di contaminazione delle falde acquifere
- c. Permeabilità dei suoli
- d. Idoneità e compatibilità ambientale delle reti di adduzione e scarico delle acque
- e. Tenuta all'acqua

3.2. CONTROLLO DELLA RIGENERAZIONE DEGLI ECOSISTEMI

- a. Controllo delle vocazioni botaniche dei diversi contesti paesaggistici
- b. Salvaguardia della vegetazione esistente e dei caratteri storici del verde
- c. Salvaguardia dei biotopi e controllo della diversificazione biologica
- d. Controllo delle relazioni ecologiche tra le aree verdi

3.3. QUALITA' DELL'ARIA E DELLE FRONTIERE

- a. Controllo della purezza dell'aria
- b. Controllo della condensa

- c. Controllo del contenuto d'acqua e di sali delle frontiere
- d. Controllo dell'umidità relativa

3.4. COMFORT VISIVO

- a. Controllo del soleggiamento
- b. Controllo dell'illuminazione naturale
- c. Controllo dell'illuminazione artificiale degli spazi aperti
- d. Controllo dell'illuminazione artificiale degli spazi interni
- e. Oscurabilità

3.5. COMFORT ACUSTICO

- a. Controllo della pressione sonora
- b. Isolamento acustico ai rumori

3.6. CONTROLLO DEL BILANCIO ENERGETICO

- a. Uso razionale delle fonti energetiche tradizionali e rinnovabili e di quelle innovative
- b. Controllo delle dispersioni di calore
- c. Controllo della temperatura dell'acqua
- d. Controllo della combustione
- e. Tenuta all'aria

3.7. COMFORT TERMICO

- a. Controllo delle temperature interna e superficiale
- b. Controllo della ventilazione
- c. Controllo della velocità dell'aria
- d. Controllo dell'inerzia termica

3.8. COMFORT OLFATTIVO

- a. Assenza di emissioni nocive di odori
- b. Fruibilità olfattiva di componenti qualitative del paesaggio

3.9. CONTROLLO DELLO SMALTIMENTO DEI RIFIUTI SOLIDI

- a. Idoneità e sostenibilità dello smaltimento dei rifiuti solidi residenziali
- b. Idoneità e sostenibilità dello smaltimento dei rifiuti solidi industriali

4. QUALITA' MORFOLOGICA

4.1. QUALITA' DEL CONTESTO NATURALE E ANTROPICO

- a. Salvaguardia dei caratteri morfologico-strutturali del territorio
- b. Salvaguardia e valorizzazione delle tracce del territorio storico
- c. Fruibilità visiva dei riferimenti qualitativi del paesaggio urbano

4.2. RICONOSCIBILITA' DELLA STRUTTURA URBANA

- a. Identità, leggibilità di gerarchie e relazioni, facilità di orientamento
- b. Riconoscibilità delle regole insediative e di suddivisione del suolo
- c. Compatibilità tra caratteri fisici e funzionali

4.3. QUALITA' DEI CARATTERI ARCHITETTONICI

- a. Qualità e rappresentatività degli spazi aperti
- b. Controllo delle relazioni morfologiche con il paesaggio urbano
- c. Riconoscibilità delle regole compositive e di linguaggio
- d. Salvaguardia dei caratteri architettonici esistenti
- e. Leggibilità degli spazi interni morfologicamente caratterizzati

4.4. RICONOSCIBILITA' DEI CARATTERI TIPO-MORFOLOGICI E TECNO-COSTRUTTIVI ESISTENTI

- a. Riconoscibilità del processo storico-formativo
- b. Salvaguardia della conformazione e del comportamento strutturali consolidati
- c. Salvaguardia dell'autenticità dei magisteri costruttivi ereditati
- d. Leggibilità delle stratificazioni materiali

5. GESTIONE

5.1. EFFICACIA PROCEDURALE

- a. Razionalità e trasparenza del processo decisionale
- b. Partecipazione, interazione e controllo delle diverse domande attivate

- c. Congruenza con norme, regolamenti e vincoli
- d. Congruenza interna di piani, progetti e programmi
- e. Controllo dei tempi
- f. Controllo delle procedure attuative

5.2. CONTROLLO DEGLI ESITI ECONOMICI E SOCIALI

- a. Controllo delle caratteristiche dei soggetti attuatori
- b. Controllo delle caratteristiche dei soggetti gestori
- c. Controllo delle condizioni di mercato degli immobili e della capacità economica degli utenti
- d. Controllo delle ricadute occupazionali
- e. Controllo dell'offerta di spazi per utenze deboli
- f. Controllo dell'incremento di valore del capitale immobiliare urbano
- g. Controllo dell'equilibrio complessivo delle convenienze pubbliche e private
- h. Controllo delle modalità di partecipazione delle risorse private all'attuazione delle previsioni

Il controllo di qualità attraverso l'uso dei suelencati requisiti fa riferimento a diversi strumenti e fasi del processo di attuazione e gestione del PRG specificati nell'art. 8 e nei titoli V e VI della relativa Normativa Tecnica.

Con particolare riferimento ai requisiti di seguito elencati, oltre a quanto contenuto nell'allegato A, valgono le ulteriori norme contenute nel Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (DPR 6 giugno 2001, n. 380 e successive modificazioni e integrazioni), di seguito denominato T.U, e cioè:

1.2 Sicurezza strutturale

Rispetto delle norme contenute nella Parte II *Normativa tecnica per l'edilizia*, Capo I *Disposizioni di carattere generale* e Capo II *Disciplina delle opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica* del T.U.

1.3.c Accessibilità dei mezzi di soccorso

1.3.d Facilità di deflusso in caso di incendio

1.4 Sicurezza di utilizzazione

2.2. Accessibilità,

2.4.a Trasformabilità

Rispetto delle norme contenute nella Parte II *Normativa tecnica per l'edilizia*, Capo III *Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati, pubblici e privati aperti al pubblico* del T.U.

1.1.a Stabilità dei pendii

1.1 b. Protezione alle azioni sismiche

1.3. Sicurezza in caso d'incendio

Rispetto delle norme contenute nella Parte II *Normativa tecnica per l'edilizia*, Capo IV *Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche* del T.U.

1.4.b Controllo nell'uso degli impianti

1.4.c Resistenza meccanica degli impianti alle sollecitazioni statiche e alla pressione interna

1.4.f Funzionamento in emergenza

Rispetto delle norme contenute nella Parte II *Normativa tecnica per l'edilizia*, Capo V *Norme per la sicurezza degli impianti* del T.U.

3.6 Controllo del bilancio energetico

Rispetto delle norme contenute nella Parte II *Normativa tecnica per l'edilizia*, Capo VI *Norme per il contenimento di energia negli edifici* del T.U.

TITOLO QUARTO

OGGETTI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Capo 1. Materiali costitutivi esterni degli edifici

Rientrano in tale famiglia i materiali elementari che costituiscono l'involucro esterno degli edifici e le relative aree di pertinenza.

art. 63 Paramento murario ed apparati decorativi

Il paramento murario rappresenta un sistema integrato costituito dal corpo murario esterno, con funzione strutturale o di sola chiusura e dalle finiture con i relativi trattamenti decorativi e protettivi.

Con riferimento ai codici individuati nell'allegato A. alla Normativa del PRG (*Descrizioni e specifiche di prestazione dei requisiti di controllo qualitativo degli interventi ammessi dal PRG*) per i seguenti requisiti valgono le ulteriori specificazioni riportate e riferite agli interventi di recupero delle unità di spazio identificate come tipi edilizi storici nelle tavv. P2.2 e P2.3 del PRG:

4.3.d *Salvaguardia dei caratteri architettonici esistenti*; 4.4.c *Salvaguardia dell'autenticità dei magisteri costruttivi ereditati*

- Negli interventi di recupero va rispettata di norma la configurazione preesistente, confermando le modalità di trattamento tipiche dell'edilizia locale senza l'introduzione di elementi che possano procurare alterazioni morfologiche e dimensionali o incongruenza architettonico-decorativa. Anche nel caso in cui gli edifici abbiano subito nel tempo manomissioni (costruttive, formali o stilistiche) o modificazioni dell'unitarietà originaria, l'intervento di recupero dovrà essere orientato alla riproposizione dei criteri architettonici e materici consolidati. Ogni intervento, inoltre, anche se non globale sull'intera facciata, deve tendere a rispettare la sua eventuale unità compositiva, attraverso l'eliminazione delle superfetazioni esterne (corpi aggiunti, verande, aperture di vani non omogenei, collegamenti tra balconi, balconi troppo sporgenti), la ricomposizione delle modalità di trattamento architettonico-decorative (basamento, fasce marcapiano, elementi decorativi, lesene), il ripristino di eventuali aperture chiuse.
- Gli intonaci esistenti vanno mantenuti in sito qualora siano dotati di carattere espressivo notevole sia per fattura (riquadri, scanalature, lesene,...), sia per la presenza di decorazioni a spessore (graffiti) o in riporto (pitturazioni), e sempre che ciò sia compatibile con lo stato di conservazione degli intonaci stessi che nel loro insieme dovranno presentare una buona aderenza al supporto, essere scevri da cavillature gravi e avere una buona consistenza superficiale ed in spessore; in tal caso l'intervento di consolidamento dovrà trovare soluzioni congrue con la conservazione della superficie esterna del paramento. Nel caso di intonaci decorati la loro conservazione potrà essere messa in atto anche per campiture parziali, risolvendo il raccordo con le parti rifatte attraverso soluzioni di grammatica corrente (fughe, marcature,...), all'interno di un disegno generale di controllo della geometria risultante, e ricorrendo ad un trattamento di colore della parte nuova che riprenda il tono generale di fondo dell'esistente. Nel caso di intonaci lavorati a spessore (finto bugnato) le eventuali parti rifatte vanno realizzate con la massima omogeneità rispetto alle zone conservate ed uniformate successivamente dallo stesso trattamento di tinteggiatura.
- La messa in opera dell'intonaco tradizionale di calce e sabbia va realizzata secondo le modalità consolidate, con una prima spruzzatura di malta ricca di dosaggio per assicurare ancoraggio al supporto (arricciatura), uno strato successivo di pianamento steso con una righella con l'aiuto di guide (abbozzo) ed eseguito usando malta ad inerti di grana media

per conferire più leggerezza e porosità allo strato, e uno strato finale eseguito con malta a sabbia fine ed eventualmente una piccola quantità di pozzolana, a spessore molto limitato (tonachino) e finitura liscia. La lisciatura a finire va eseguita quando lo strato corposo ha già iniziato la fase di presa con gli eventuali microcavilli di ritiro, in modo che lo strato finale ne provochi l'intasamento a saturazione.

4.3.a *Qualità e rappresentatività degli spazi aperti*

- Nel trattamento superficiale del paramento vanno esclusi prodotti e soluzioni come rivestimenti ceramici e rivestimenti plastici; la scelta dei colori deve inoltre orientarsi sulle gamme cromatiche derivate dai materiali da costruzione locali tradizionali e dalle terre locali che hanno storicamente caratterizzato intonaci e tinteggiature. In tal senso occorre orientarsi sulle tinte tenui (gamma del giallo/ocra, del bianco/grigio e del rosa) per i paramenti e sulle tinte più intense (gamma del grigio) per le parti aggettanti o in rilievo (basamenti, coronamenti); per le opere metalliche vanno preferibilmente adottate le gamme del grigio/nero e del verde.

3.7.d *Controllo dell'inerzia termica*

- Eventuali modifiche del corpo murario, anche ai fini del consolidamento statico, non ne devono alterare le caratteristiche fisiche per non creare aree di squilibrio termigrometrico e devono pertanto tendere a restituire paramenti con caratteristiche di continuità tecnico-costruttiva, pur nella inevitabile differenziazione storica della loro formazione, sia lungo le superfici esterne che nella loro costruzione interna. In tal senso vanno escluse sostruzioni con materiali aventi caratteristiche fisiche e prestazioni termigrometriche (peso specifico, modulo di elasticità, permeabilità al vapore, coibenza, ecc.) diverse da quelle in opera e adottati perciò materiali tradizionali ed eventuali tecniche di uso misto (corsi di laterizio interposti al tufo). Lo stesso criterio va adottato per le malte utilizzate nella sostruzione muraria, escludendo l'impiego di legante cementizio (meno coibente, più acido e più impermeabile ai vapori) a favore dell'uso di malte "dolci" ottenute con calce debolmente idrauliche (calce romana forte e calce aerea mista con pozzolana). Anche nella realizzazione di piattabande e cordoli di piano va prevista una protezione esterna con materiale coibente (tavella, pannello isolante, mattone di tufo,...) da utilizzare come cassaforma a perdere.

3.3.b *Controllo della condensa*

- L'intonaco, anche nel suo trattamento finale a tinta, deve garantire lo scambio gassoso tra corpo murario ed ambiente interno ed esterno; deve perciò essere permeabile al vapore e dotato di sufficiente porosità per aumentare la superficie di scambio con l'aria. Ciò si ottiene escludendo l'uso di leganti cementizi che per loro natura colloidale sono tendenzialmente impermeabili ed adottando come legante la sola calce aerea ("grassello") ottenuta per spegnimento della "calce viva".

2.6.a *Durezza delle superfici prospicienti spazi aperti*

- I trattamenti di finitura a colore, oltre ad offrire una buona resistenza all'acqua piovana, devono coadiuvare l'intonaco nella sua azione di traspiranza e mantenere a lungo stabile la propria consistenza, l'aderenza al supporto ed il colore. Sono pertanto da escludere tinteggiature a base di resine sia epossidiche che poliuteraniche o acriliche che non garantiscono una permeabilità al vapore adeguata ai contenuti d'acqua presenti nelle murature di tufo. Vanno invece adottate tinteggiature tradizionali a base di latte di calce, pigmenti naturali inorganici (terre) e fissativo, messe in opera previa imprimitura del supporto con una mano di fondo costituita da materiali organici disciolti in latte di calce. In alternativa, per garantire una maggiore durezza nel tempo, possono essere utilizzate tinteggiature minerali a base di silicati con un basso contenuto di resine. Per la colorazione di elementi architettonici ricostruiti in calcestruzzo (cornicioni, capitelli, cimase, lesene, ...), non previsti con finitura a faccia vista, va scelta una tinteggiatura che garantisca un'adeguata solidarietà con il supporto cementizio, privilegiando perciò le tinteggiature a base di resine.

art. 64 Basamenti

La zona di basamento dell'edificio è quella a diretto contatto con gli spazi liberi pubblici e in essa è generalmente collocato l'accesso all'edificio.

Con riferimento ai codici individuati nell'allegato A. alla Normativa del PRG (*Descrizioni e specifiche di prestazione dei requisiti di controllo qualitativo degli interventi ammessi dal PRG*) per i seguenti requisiti valgono le ulteriori specificazioni riportate:

2.6.a Durevolezza delle superfici prospicienti spazi aperti

- La zona basamentale dei fronti edilizi su strada deve presentare adeguate soluzioni tecnico-architettoniche che ne permettano la buona conservazione a fronte delle maggiori sollecitazioni (urti e graffiature) conseguenti a tale ubicazione.
- Ai fini di un'efficace protezione dall'acqua delle murature la protezione basamentale deve essere sovrapposta alla pavimentazione degli spazi pubblici o privati a ridosso del piede degli edifici; inoltre la superficie di contatto tra basamento e paramento sovrastante deve essere tale da evitare infiltrazioni e ristagni d'acqua.

Con riferimento agli interventi di recupero delle unità di spazio identificate come tipi edilizi storici nelle tavv. P2.2 e P2.3 del PRG valgono le seguenti ulteriori specificazioni:

4.3.d Salvaguardia dei caratteri architettonici esistenti; 4.4.c Salvaguardia dell'autenticità dei magisteri costruttivi ereditati

- Qualora gli edifici risultassero sprovvisti della parte basamentale o nei casi di ripristino, a seconda della caratterizzazione della facciata, i materiali da impiegare nella realizzazione dei basamenti sono: conci sbozzati in pietra calcarea; lastre di pietra calcarea di almeno 40x60 cm e 4 cm di spessore con disposizione verticale; intonaco a forte spessore su supporto in rete metallica (spessore di almeno 3 cm), con superficie scabra per differenziarsi dall'eventuale intonaco superiore del corpo murario. Il rivestimento del basamento deve sporgere rispetto al filo esterno del paramento e va escluso il ricorso a lastre di piccola dimensione o a elementi di altro materiale (quali ad esempio materiali ceramici, plastici o metallici).
- Negli edifici in pendenza sono da preferire gli andamenti del basamento o della zoccolatura di tipo lineare, senza scalettatura.

art. 65 Aperture di piano terra

Le aperture ai piani terra degli edifici sono costituite dal sistema degli ingressi agli edifici e dal sistema degli ingressi ai locali a funzione non abitativa, con i relativi sistemi di chiusura.

Con riferimento ai codici individuati nell'allegato A. alla Normativa del PRG (*Descrizioni e specifiche di prestazione dei requisiti di controllo qualitativo degli interventi ammessi dal PRG*) per il sistema delle aperture di piano terra vanno rispettati le seguenti classi di requisiti o singoli requisiti:

1.3.c Accessibilità dei mezzi di soccorso

1.3.d Facilità di deflusso in caso di incendio

1.4.a Protezione dai rischi di urto e di caduta (Sicurezza di circolazione)

1.4.h Protezione dalle intrusioni

2.2. Accessibilità

2.3.d Riservatezza

2.4.a Trasformabilità

3.5.b Isolamento acustico dai rumori

Le ulteriori specifiche prestazionali sono quelle di seguito indicate:

4.3.c *Riconoscibilità delle regole compositive e di linguaggio*

- Nei casi di nuova edificazione la distribuzione e le dimensioni delle aperture ai piani terra degli edifici vanno relazionate al disegno complessivo della facciata, avendo come criteri generali quello della gerarchia tra le aperture in relazione agli usi (ingressi agli edifici, aperture non residenziali) e della congruenza con il disegno e la posizione delle aperture ai piani superiori.

4.3.a *Qualità e rappresentatività degli spazi aperti*

- E' vietato tenere fuori dalle aperture ai piani terra in genere serramenti, scale, tavole ed altro materiale, anche se necessario per l'apertura e chiusura di locali, per il funzionamento di tende, vetrine, fanali e simili.

Con riferimento agli interventi di recupero delle unità di spazio identificate come tipi edilizi storici nelle tavv. P2.2 e P2.3 del PRG valgono le seguenti ulteriori specificazioni:

4.3.d *Salvaguardia dei caratteri architettonici esistenti; 4.4.c Salvaguardia dell'autenticità dei magisteri costruttivi ereditati*

- Negli interventi di recupero va rispettata di norma la configurazione preesistente, confermando le modalità di trattamento tipiche dell'edilizia locale senza l'introduzione di elementi che possano procurare alterazioni morfologiche e dimensionali o incongruenza architettonico-decorativa. L'eventuale sostituzione puntuale di elementi non reimpiegabili dovrà essere fatta con materiali analoghi a quelli originari. Nella sostituzione - anche integrale - dei portali o di elementi dei portali, dovranno essere mantenuti i rapporti ricorrenti fra luce, spessore, altezza e, nel caso di archi, freccia.
- Nella sostituzione e nella nuova realizzazione dei sistemi di chiusura delle aperture (portoni o portoncini) dovranno essere escluse tecniche e materiali come alluminio o materiali plastici, privilegiando l'uso del legno; è consentita la realizzazione di portoni in ferro e vetro. La tinteggiatura dei portoni e dei portoncini deve essere in marrone o in verde scuro, non escludendosi l'impiego del legno in vista qualora si tratti di essenze pregiate, di colore scuro e con venature non molto evidenti; nel caso di portoni in ferro e vetro si può ricorrere al colore nero.
- Nel caso delle aperture di locali con funzione non abitativa sono ritenuti congruenti sistemi di chiusura e protezioni rappresentate da soluzioni ad ante in ferro o legno, costituite da elementi smontabili di piccola dimensione; nel caso di aperture di dimensioni non eccessive è preferibile l'adozione di chiusure ripiegabili a libro, sempre che la soluzione sia compatibile con la mazzetta su strada, pur non escludendosi sistemi con ante apribili verso l'esterno, che organizzino l'anta aperta in funzione del prospetto del piano terra.
- Nel caso di tipi edilizi storici dotati di androne e di uno spazio aperto di pertinenza, il portale deve di norma avere ante mobili che durante il giorno possano essere completamente accostate ai muri laterali dell'androne, garantendo una continuità e permeabilità visiva e funzionale tra lo spazio pubblico e lo spazio aperto privato. A tal fine la chiusura potrà essere realizzata anche con un cancello, conformato in modo da rendere agevole la visione dalla strada dello spazio interno aperto; il cancello potrà essere realizzato a tutta altezza o in dimensioni tali da chiudere solo parzialmente la luce del portone e dovrà essere realizzato in profili di ferro pieno, escludendo l'impiego di profili tubolari.

art. 66 Vetrine, insegne, tendaggi

Con riferimento ai codici individuati nell'allegato A. alla Normativa del PRG (*Descrizioni e specifiche di prestazione dei requisiti di controllo qualitativo degli interventi ammessi dal PRG*) per i seguenti requisiti valgono le ulteriori specificazioni riportate:

4.3.a *Qualità e rappresentatività degli spazi aperti*

- In generale vetrine, insegne, mostre e tendaggi non dovranno in alcun modo alterare, modificare o coprire gli elementi architettonici delle costruzioni sulle quali vengono installate. Inoltre insegne, cartelli, manifesti, impianti di pubblicità o propaganda non devono per dimensione, forma e posizione generare confusione con le indicazioni toponomastiche e la segnaletica stradale, né renderne difficile la comprensione, ridurre la visibilità o distrarre l'attenzione degli utenti della strada con conseguente pericolo per la sicurezza della circolazione; in tal senso va escluso l'impiego di insegne luminose o fluorescenti, prevedendo la possibilità che le stesse siano illuminate con sistemi a braccio o faretti a parete.
- Insegne collocate lungo uno stesso fronte devono essere trattate in modo omogeneo dal punto di vista della tipologia, tecnologia, materiali e colori.
- Con riferimento alle unità di spazio complesse identificate come *Territorio Storico (S)* nella tav. P2.2 del PRG e alle unità di spazio identificate come *Tipi edilizi storici* nelle tavv. P2.2 e P2.3 valgono le seguenti disposizioni:
 - non sono consentiti tetti stabili, anche se interamente sospesi;
 - eventuali tende mobili devono essere interne al vano e in ogni caso sono consentite solo dove vi sono marciapiedi, senza in ogni caso superare la larghezza di questi diminuita di m. 0,30, con la possibilità di essere abbassate fino a m.2,50 dal piano del marciapiede stesso;
 - le insegne devono essere comprese entro i limiti della cornice del vano e la loro forma deve rispettare quella del vano;
 - è vietata la sporgenza di vetrine e insegne rispetto al filo esterno del fronte su strada;
 - è esclusa l'installazione di vetrine esterne o che modificano la sagoma e la dimensione del vano originario di ingresso ed è suggerita l'installazione di vetrine all'interno del vano o di "ante-vetrine", che sfruttano come spazio espositivo lo spessore delle ante di chiusura una volta spalancate verso l'esterno;
 - non sono consentiti insegne e altri impianti pubblicitari a bandiera o frontali su balconi, ad eccezione di quelli che recuperino tipologie storiche del luogo;
 - insegne a caratteri indipendenti, esclusivamente opache o retroilluminate, e non ad illuminazione diretta (scatolari, neon) sono consentite solo nei casi di portali e di vetrine di particolare pregio e valore storico o nel caso di edifici interamente interessati dall'attività pubblicizzata dall'insegna, che in tal caso potrà essere collocata anche ai piani diversi dal piano terra;
 - i materiali ammessi per le insegne sono ferro, ottone, rame, marmo, vetro e legno.
- Al di fuori delle unità di spazio complesse identificate come *Territorio Storico (S)* nella tav. P2.2 del PRG e per gli edifici non appartenenti alle unità di spazio identificate come *Tipi edilizi storici* nelle tavv. P2.2 e P2.3 valgono le seguenti disposizioni:
 - al di sopra delle aperture esterne di ingresso sono consentiti tetti stabili purché interamente sospesi, in armonia con l'architettura della facciata e di dimensioni tali da non occupare più di un decimo dell'intera larghezza stradale, e comunque non più della larghezza dei marciapiedi e tali da non risultare in alcun modo più bassi di m. 4,00 sul piano stradale; le tende mobili e le loro armature sono consentite solo dove vi sono marciapiedi, senza in ogni caso superare la larghezza di questi diminuita di m. 0,30, con la possibilità di essere abbassate fino a m.2,50 dal piano del marciapiede stesso;
 - ai piani diversi dal piano terra sono ammesse insegne a caratteri indipendenti (retroilluminate o opache) solo nel caso di edifici interamente interessati dall'attività pubblicizzata dall'insegna, escludendosi in altri casi insegne collocate a piani diversi dal piano terra;
 - nei rifacimenti di facciata che interessino anche i vani di attività commerciali o di servizio, nonché di attività artigianali o produttive in genere, e nel caso di edifici di nuova costruzione, è opportuno prevedere la possibilità di collocare mostre e insegne solo in appositi spazi per esse predisposte e, nel caso di più insegne aggettanti su uno stesso fronte di una costruzione, è opportuno concepirne una progettazione con

forma, dimensione e colore omogenei, al fine di ottenere una caratterizzazione unitaria;

- in generale le insegne frontali devono essere comprese entro i limiti laterali della cornice del vano. Nel caso di insegne frontali collocate su strade senza marciapiede la sporgenza delle insegne non può essere superiore ai 10 cm quando esse sono poste ad un'altezza inferiore ai m. 4,10; per altezze superiori a questa, la sporgenza non potrà essere superiore ai 25 cm.; nel caso di strade con marciapiede la sporgenza delle insegne non può essere superiore ai 25 cm., sia quando le insegne sono poste ad un'altezza inferiore ai m. 4,10 sia quando sono poste ad un'altezza superiore ai m. 4,10;
- le insegne a bandiera sono consentite solo per i piani terra. In particolare, nel caso di strade senza marciapiede, detti impianti dovranno avere il lato inferiore ad un'altezza non inferiore a m. 4,10 misurata dal piano stradale e la sporgenza massima dalla parete non potrà superare 1/5 della larghezza della sede stradale misurata dalla parete stessa e comunque mantenendosi entro il limite massimo di m. 1; nel caso di strade con marciapiede di larghezza maggiore o uguale a m. 1,50, le insegne, le iscrizioni e tutte le altre forme pubblicitarie dovranno avere il lato inferiore ad un'altezza non inferiore ai m. 2,50 dal piano del marciapiede e la sporgenza massima dalla parete non potrà superare 1/5 della larghezza della sede stradale misurata dalla parete stessa e comunque mantenendosi entro il limite massimo di m. 1,30;
- i materiali ammessi per le insegne sono ferro, acciaio, ottone, alluminio verniciato, rame, marmo, vetro, legno, policarbonato e polimetilacrilato di metile se coprenti e con colorazioni né fosforescenti né sgargianti; sono esclusi i seguenti materiali: alluminio anodizzato, policarbonati e polimetilacrilato di metile che presentino colorazioni fosforescenti o sgargianti.

art. 67 Aperture verticali superiori

Le aperture verticali superiori vanno intese come un sistema complesso in cui rientrano il sistema finestra e il sistema balcone con i relativi trattamenti decorativi e protettivi.

Con riferimento ai codici individuati nell'allegato A. alla Normativa del PRG (*Descrizioni e specifiche di prestazione dei requisiti di controllo qualitativo degli interventi ammessi dal PRG*) per il sistema delle aperture verticali superiori vanno rispettati i seguenti requisiti:

- 4.3.a *Qualità e rappresentatività degli spazi aperti*
- 3.4.b *Controllo dell'illuminazione naturale*
- 3.5.b *Isolamento acustico dai rumori*
- 3.6.b *Controllo delle dispersioni di calore*
- 1.4.d *Sicurezza d'uso e di manovra*
- 1.4.e *Sicurezza di manutenzione*
- 1.4.h *Protezione dalle intrusioni*
- 2.3.d *Riservatezza*

Le ulteriori specifiche prestazionali sono quelle di seguito indicate:

- 4.3.c *Riconoscibilità delle regole compositive e di linguaggio*
 - Nei casi di nuova edificazione la distribuzione e le dimensioni delle aperture verticali superiori vanno relazionate al disegno complessivo della facciata, avendo come criteri generali quello della gerarchia tra le aperture in relazione agli usi e della congruenza con il disegno e la posizione delle aperture ai piani terra.
- 2.6.a *Durevolezza delle superfici prospicienti spazi aperti*
 - Per la realizzazione di infissi in legno vanno utilizzate essenze come il douglas, il pitch-pine e il pino siberiano, escludendo essenze come l'abete nostrano, caratterizzato da una maggiore facilità di marcescenza; la stagionatura deve essere completa prima

dell'installazione dell'infisso; le fibre dovranno essere regolari e parallele senza anomali deviazioni; i nodi devono essere di numero e di dimensione limitati, aderenti e non passanti, escludendo interventi di tassellatura che apportano diminuzioni di robustezza; il processo di trattamento superficiale, infine, va realizzato mediante l'impiego di tecniche che garantiscano l'impermeabilità e la protezione dagli agenti biologici e atmosferici.

- Nel caso di utilizzo di infissi in P.V.C., i tradizionali difetti di debolezza alla rigidità flessionale e torsionale vanno risolti attraverso l'inserimento nei profili, sia di telaio fisso che di telaio mobile, di elementi in metallo; ai fini della resistenza a torsione sono inoltre preferibili le soluzioni a scatolare chiuso.
- Le ringhiere dei balconi devono essere verniciate con due mani di vernice antiruggine di cui almeno una data al momento dell'approvvigionamento in cantiere e due mani di vernice oleosa, prevedendo la compatibilità degli strati; inoltre il corrente inferiore delle ringhiere va sempre tenuto distaccato dal piano del balcone al fine di evitare ristagni d'acqua e conseguenti fenomeni di corrosione

3.1.e *Tenuta all'acqua*; 3.6.d *Tenuta all'aria*

- Negli infissi in legno la tenuta all'acqua e all'aria deve essere garantita prioritariamente dalle soluzioni geometriche dell'infisso e dalla precisione della lavorazione, escludendo soluzioni che prevedono l'impiego di guarnizioni come agenti esclusivi di tenuta, non potendo contare né sulla perfetta planarità della guarnizione né sulla durata nel tempo delle prestazioni. In particolare, la tenuta all'acqua va garantita attraverso la conformazione geometrica del contatto tra telaio mobile e telaio fisso: deve cioè essere realizzata una camera di decompressione di dimensioni tali da consentire all'acqua, anche se spinta dal vento, di cadere all'esterno ed essere eliminata attraverso drenaggi appositi senza poter penetrare oltre la prima barriera della battuta; al fine di impedire infiltrazioni d'acqua, inoltre, un'attenta progettazione deve riguardare il profilo orizzontale inferiore dell'infisso, punto di contatto tra telaio mobile ed elemento di battuta (costituito in genere dal telaio fisso o dal davanzale): una soluzione tecnica congruente è costituita da una battuta verticale lungo il montante del telaio fisso che cada al di fuori di un "dente" di tenuta rispetto al corrispondente elemento di battuta orizzontale, consentendo quindi l'espulsione dell'acqua eventualmente infiltratasi. Per quel che riguarda la tenuta all'aria va garantita mediante un buon appoggio del telaio mobile su quello fisso lungo tutti i bordi della battuta: in tal senso sono da preferire profili verticali tradizionali sagomati "a gola di lupo" che garantiscono per forma una buona adesione tra telaio mobile e telaio fisso; il necessario gioco tra le dimensioni geometriche dei due telai è da darsi solo nel senso trasversale, mentre la battuta sul piano frontale non deve presentare gioco ma esservi stretta dal contrasto a spinta prodotto dal sistema cerniere-cremonese.

3.7.d *Controllo dell'inerzia termica*

- La tenuta termica dei serramenti può essere migliorata mediante l'inserimento di un doppio vetro, secondo le seguenti soluzioni:
 - inserimento del secondo vetro all'esterno del serramento;
 - inserimento del secondo vetro nel serramento, con rinforzo;
 - inserimento di vetro-camera con rinforzo del serramento.

Con riferimento agli interventi di recupero delle unità di spazio identificate come tipi edilizi storici nelle tavv. P2.2 e P2.3 del PRG valgono le seguenti ulteriori specificazioni:

4.3.d *Salvaguardia dei caratteri architettonici esistenti*; 4.4.c *Salvaguardia dell'autenticità dei magisteri costruttivi ereditati*

- Negli interventi di recupero non dovranno essere alterati e modificati i caratteri tipologici, morfologici, costruttivi e dimensionali del sistema delle aperture e i reciproci rapporti tecnici e architettonici tra le diverse componenti figurative e strutturali, condizione indispensabile per evitare una perdita dell'equilibrio compositivo e della resa espressiva complessivi ed anche una diminuzione delle prestazioni funzionali.

- Tutti gli elementi lapidei esistenti così come gli elementi originali in ghisa e ferro, vanno conservati e reimpiegati, previa verifica dello stato di conservazione e conseguenti interventi di riparazione, trattamento e adeguamento alla normativa antisismica.
- Al fine della salvaguardia delle caratteristiche architettoniche e geometrico-dimensionali proprie dell'edilizia storica, vanno conservati i rapporti dimensionali altezza/larghezza degli infissi, configuranti geometrie rettangolari allungate, nonché le modalità di partitura tradizionali (vanno escluse quindi partiture non tipiche come quelle all'inglese). Il telaio a vetri va mantenuto in posizione avanzata verso il filo esterno a meno dello spessore d'ingombro delle persiane, al fine di mantenere continuità superficiale della facciata. Negli interventi puntuali di sostituzione o nei casi di ristrutturazione degli edifici, l'infisso e il sistema di schermatura ed oscuramento (persiana e scuretto) vanno realizzati con lo stesso materiale, correlando la scelta alle caratteristiche architettoniche dei prospetti: in particolare, nel caso di impiego dell'infisso e della persiana tradizionale in legno, va sempre previsto l'uso dello scuretto interno in tutti gli ambienti, con eventuale esclusione dei servizi (bagni, cucine, corridoi); nel caso di impiego di infisso in alluminio preverniciato (escludendo l'uso dell'alluminio anodizzato o brunito), persiana esterna e scuretto interno non vanno previsti per ragioni di cattivo comportamento termico dell'irraggiamento solare (in tal caso vanno ricercate soluzioni alternative che garantiscano le prestazioni di protezione esterna all'irraggiamento e di oscuramento interno, come schermi solari esterni a lamelle su guida e tende opache scorrevoli).
- L'apparato decorativo, costituito da cornici, cimase, davanzali, lesene e fasce marcapiano, va conservato in sito, poiché rappresenta una testimonianza costruttiva e figurativa che caratterizza e qualifica il disegno del sistema finestra/balcone e dell'intera facciata. La salvaguardia di tali elementi va garantita anche attraverso un'opportuna scelta di tecniche di consolidamento strutturale che non impongano lo smontaggio dall'esterno delle piattabande delle finestre. In particolare, negli interventi di rifacimento del sistema decorativo cornice-cimasa-davanzale, forma e dimensione dovranno essere individuate dal disegno d'insieme, nel caso di un prospetto unitario tuttora leggibile (in tal caso le tecniche e i materiali da utilizzare potranno essere sia di tipo tradizionale – conci di tufo a sbalzi progressivi, modanature di malta riportata con sagome a mano e lastre superiori di pietra a protezione - sia di tipo innovativo – elementi prefabbricati in cls armato); nel caso di un prospetto in cui non siano più rinvenibili i caratteri originari, potrà essere studiato un disegno del sistema decorativo dai caratteri semplici ed esplicitamente moderni. Il colore del sistema decorativo, infine, deve essere rapportato a quello con cui è trattato il paramento, con una tonalità di maggiore accentuazione cromatica; i colori ricorrenti (omogenei e senza venature, sia che si tratti di tinteggiatura che di colorazione naturale dei materiali), sono il bianco e il grigio chiaro.
- Negli interventi puntuali di sostituzione o nei casi di ristrutturazione degli edifici, lo sporto del balcone può essere realizzato con una lastra in pietra (naturale o artificiale) a sbalzo (spessore 12-14 cm.), con una lastra in pietra (naturale o artificiale) appoggiata su mensole (spessore della lastra di almeno 4 cm.), oppure con una soletta in c.a. (spessore 12-14 cm.) con sovrapposta pavimentazione continua, in pietra naturale o artificiale (spessore 3 cm. circa). La lastra in pietra a sbalzo non deve essere pavimentata, in quanto funge tradizionalmente da pavimento finito; pertanto qualora si impieghi un elemento prefabbricato, esso deve possedere caratteristiche fisiche –colore, granulometria, porosità, resistenza all'usura- che rendano il calcestruzzo impiegato simile per prestazioni alla pietra naturale vesuviana. Anche le superfici in vista dei bordi devono essere trattate ad uso pietra naturale e sagomate in modo da ridurre visivamente lo spessore tramite adeguate modanature, realizzando contemporaneamente adeguati gocciolatoi sulla faccia inferiore. Nel caso di lastra appoggiata su mensole, queste ultime vanno sempre collegate da un elemento metallico di irrigidimento; qualora si impieghi una lastra superiore in pietra artificiale, il suo spessore deve essere di almeno 4 cm. Nel caso si preveda invece la soluzione del pavimento sovrapposto ad una soletta, va escluso l'uso di pavimentazioni ad elementi discreti, che richiederebbero l'adozione dello stangone, inducendo un notevole spessore del pacchetto soletta/pavimento per la necessità di realizzare un sottofondo ed un'impermeabilizzazione; pertanto il pavimento sovrapposto alla soletta

deve essere realizzato con un'unica lastra in pietra naturale o artificiale, per non avere giunti che provocherebbero infiltrazioni d'acqua; lo spessore della lastra deve peraltro essere tale da evitare l'inflessione (almeno 3 cm.) e la posa essere effettuata su letto di malta con calce dolce.

- Per le ringhiere vanno di norma reimpiegati gli elementi esistenti in buone condizioni, previa completa asportazione dello strato di verniciatura esistente, spazzolatura, eventuale stuccatura e ciclo di verniciatura. Negli interventi puntuali di sostituzione o nei casi di ristrutturazione degli edifici, le ringhiere possono essere realizzate in quadrello o in ferri piatti di piccolo spessore (2-3 cm.) di ferro o ghisa; sono da escludere altri materiali e altri sistemi di recinzione dei balconi, quali muretti bassi con ringhiera, muretti o altro; in ogni caso le ringhiere devono essere collocate a filo interno rispetto al margine della soletta del balcone e riproporre la semplicità e trasparenza del disegno geometrico tradizionale.
- Per la tinteggiatura degli elementi in legno vanno utilizzati il verde e il bianco; per la tinteggiatura delle opere in ferro vanno utilizzati colori scuri (tonalità scure del grigio, del marrone e del verde; nero).

art. 68 Copertura/Coronamento

Con riferimento ai codici individuati nell'allegato A. alla Normativa del PRG (*Descrizioni e specifiche di prestazione dei requisiti di controllo qualitativo degli interventi ammessi dal PRG*) per i seguenti requisiti valgono le ulteriori specificazioni riportate:

4.3.a Qualità e rappresentatività degli spazi aperti

- Le coperture piane a lastrico solare o a terrazzo praticabili possono essere rivestite con pavimentazioni in pietra, graniglie, piastrelle di calcestruzzo precolorato, di gres o maiolicate; sono inoltre consentiti la realizzazione di idonei parapetti di altezza non superiore ad 1,00 m, l'inserimento di pergole in legno o in ferro smontabili e di fioriere lungo i parapetti, la sistemazione a giardino pensile, comprensivo di eventuali gazebo o grillage in legno, completamente aperti sui lati e di altezza non superiore a 2,20 m nonchè di idonei sistemi di irrigazione e misure tecniche di impermeabilizzazione, drenaggio, filtro e di raccolta delle acque.
- Per le terrazze di copertura non praticabili sono da escludere rivestimenti superficiali che producono fenomeni di inquinamento ottico per riflessione luminosa (come nel caso delle vernici a base di alluminio) e rivestimenti costituiti dal solo manto bituminoso. In tal senso vanno privilegiate quelle soluzioni alternative che prevedono finiture opache con preferenza per la scelta di colori neutri.
- I terminali impiantistici non devono causare interferenze di carattere formale o decorativo con l'insieme dell'edificio e con il sistema della copertura. In tal senso il posizionamento degli eventuali impianti e volumi tecnici (antenne, sfiati, locali scale) dovrà garantire soluzioni di limitato impatto visivo, e a tal fine gli impianti dovranno essere accorpati in locali arretrati rispetto ai fronti con un'altezza minima indispensabile per contenerli e comunque non superiore a 2,40 m., ricercando in ogni caso soluzioni che non alterino l'unitarietà dell'edificio. Eventuali terminali con un certo grado di connotazione formale (come i comignoli), devono essere realizzati con materiali e tecniche che si accordino con i caratteri della copertura.

Con riferimento agli interventi di recupero delle unità di spazio identificate come tipi edilizi storici nelle tavv. P2.2 e P2.3 del PRG valgono le seguenti ulteriori specificazioni:

4.3.d Salvaguardia dei caratteri architettonici esistenti; 4.4.c Salvaguardia dell'autenticità dei magisteri costruttivi ereditati

- Nel caso di tetti a falda/e esistenti rivestiti di tegole, queste ultime vanno conservate previa rimozione, verifica di consistenza e qualità e successivo rimontaggio in sito, valutando, ove necessario, l'integrazione delle parti mancanti o di quelle da sostituire necessariamente, con elementi aventi le stesse caratteristiche morfologiche, tecniche e

dimensionali. In tali casi va verificata l'opportunità di scegliere soluzioni di diffusione omogenea degli elementi vecchi e nuovi o al contrario di concentrazione in zone degli uni e degli altri in relazione alle condizioni percettive privilegiate, a seconda delle diverse condizioni esistenti ed alle quantità di elementi recuperabili.

- I cornicioni modanati esistenti vanno conservati in sito studiando le tecniche di consolidamento e di realizzazione dei solai di copertura compatibili con tale obiettivo. Nei casi in cui le condizioni di degrado fisico non consentono la conservazione in sito, potranno essere adottate soluzioni di rifacimento, anche parziale per tratti, necessarie al ripristino delle configurazioni originarie, adottando modalità di esecuzione tradizionali (conci di tufo a sbalzi progressivi, modanature di malta riportata con sagome a mano e lastre superiori di pietra a protezione) oppure innovative (elementi prefabbricati o gettati in opera in calcestruzzo armato). Laddove non si riscontrino alcun cornicione e la sua realizzazione sia richiesta da motivi di decoro e di protezione dagli agenti atmosferici, è possibile prevedere una soluzione progettuale semplificata e congruente per caratteristiche formali e dimensionali con le caratteristiche architettoniche generali dei prospetti.

art. 69 Toponomastica e numeri civici

Con riferimento ai codici individuati nell'allegato A. alla Normativa del PRG (*Descrizioni e specifiche di prestazione dei requisiti di controllo qualitativo degli interventi ammessi dal PRG*) per i seguenti requisiti valgono le ulteriori specificazioni riportate:

4.3.a *Qualità e rappresentatività degli spazi aperti*

- In generale le targhe indicanti la denominazione di vie e piazze o di numeri civici non dovranno in alcun modo alterare, modificare o coprire gli elementi architettonici delle costruzioni sulle quali vengono installate.
- Vanno di norma salvaguardate le targhe storiche dotate di una propria qualità morfologica indicanti la denominazione di vie e piazze o di numeri civici, sempre che tale salvaguardia sia compatibile con il loro stato di conservazione.
- L'installazione sugli edifici e la successiva manutenzione di targhe direzionali o indicanti la denominazione di vie e piazze è fatta a cura e spese del Comune mentre sui proprietari interessati, soggetti a tali servitù, grava l'obbligo di non diminuirne o impedirne la visibilità.
- Tutti gli accessi devono essere muniti di numero civico assegnato dal Comune e da esso posto in opera. Il numero civico va collocato di fianco alla porta d'ingresso, a destra di chi guarda, ad un'altezza variabile da 2 a 3,00 m. e deve essere mantenuto nella medesima posizione a cura del proprietario.

art. 70 Spazi interni scoperti (corte, cortile, patio, chiostrina, cavedio). Arredi per spazi esterni (gazebo, pergolato, grillages). Tettoie e pensiline.

Si intendono per:

- **spazi interni scoperti:** le aree scoperte circondate da fronti della costruzione e in particolare: .
 - a) corte:** spazio interno circondato per il 70% del perimetro da fronti della costruzione e per la parte restante solo da recinzioni, porticato o aperto;
 - b) cortile:** spazio interno circondato per l'intero perimetro da fronti della costruzione;
 - c) patio:** spazio interno di un edificio ad un solo piano, con normali minime non inferiori a m 4,00, e pareti circostanti di altezza non superiore a m 4,00;
 - d) chiostrina:** spazio interno di superficie minima superiore a 1/8 di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a m 18,00 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a m 3,00;

- e) *cavedio*: spazio interno, per la ventilazione dei bagni o locali di servizio ed il passaggio delle canalizzazioni interne, di superficie inferiore a quella minima della chiostrina e comunque superiore a 0,65 mq e sul quale non si aprono luci o finestre. Tale spazio deve essere percorribile per tutta la sua altezza ed attrezzato con scala alla marinara ed avere aerazione naturale.
- **arredi per spazi esterni**: costituiscono costruzioni ornamentali per la sistemazione di spazi esterni ad essi strettamente pertinenziali ed in particolare:
 - a) *gazebo*: costruzione priva di fondazioni, ancorata provvisoriamente al terreno, coperta, di superficie in proiezione orizzontale non superiore a 25 mq ed altezza non superiore a m 3,00;
 - b) *pergolato*: costruzione priva di fondazioni, ancorata provvisoriamente al terreno, costituita da pilastri e travi in legno o in ferro di sezione opportuna con copertura in essenze arboree;
 - c) *grillages*: struttura verticale o orizzontale in legno forata per il sostegno di essenze arboree non delimitante spazi.
 - **tettoie e pensiline**: strutture orizzontali rispettivamente su strutture autonome o a sbalzo costituenti copertura pertinenziale di spazi scoperti di una costruzione, aperte sui lati con altezza non superiore ad H media m. 2,50 con copertura in lamiera.

Con riferimento ai codici individuati nell'allegato A. alla Normativa del PRG (*Descrizioni e specifiche di prestazione dei requisiti di controllo qualitativo degli interventi ammessi dal PRG*) per corti, cortili, chiostrine e altre aree di pertinenza vanno rispettati le seguenti classi di requisiti o singoli requisiti:

- 1.3.c *Accessibilità dei mezzi di soccorso*
- 1.3.d *Facilità di deflusso in caso di incendio*
- 1.4.a *Protezione dai rischi di urto e di caduta (Sicurezza di circolazione)*
- 2.2. *Accessibilità*
- 2.4.a *Trasformabilità*
- 3.1.b *Controllo di contaminazione delle falde acquifere*
- 3.2.a *Controllo delle vocazioni botaniche dei diversi contesti paesaggistici*
- 3.2.b *Salvaguardia della vegetazione esistente e dei caratteri storici del verde*
- 3.4.c *Controllo dell'illuminazione artificiale degli spazi aperti*

Le ulteriori specifiche prestazionali sono quelle di seguito indicate:

- 2.5.b *Idoneità gestionale degli spazi condominiali e privati*
 - Con riferimento all'inserimento di alberi ad alto fusto di cui al successivo requisito 4.3.a, può prevedersi la piantumazione a carico del Comune e la manutenzione a carico del privato, da concordare con apposita convenzione all'interno di un progetto unitario dello spazio pubblico da realizzare a carico del Comune.
- 3.1.a *Controllo delle modificazioni idrografiche e idrogeologiche*
 - Negli interventi di sistemazione esterna degli spazi aperti privati permeabili di pertinenza degli edifici dovrà essere posta particolare cura alla rete idrografica superficiale, evitando discontinuità e canalizzazioni che possano pregiudicare il normale deflusso e assorbimento naturale delle acque.
- 3.3.c *Controllo del contenuto d'acqua e di sali delle frontiere*
 - Il disegno delle pavimentazioni degli spazi aperti privati deve essere tale da consentire un facile deflusso delle acque meteoriche dal piede dei fabbricati. Le griglie di raccolta delle acque, i pozzetti e le canaline dovranno essere realizzate in ferro, ghisa o pietra.

- Nella caso di realizzazione di buche, vasche ed aree verdi va evitato il contatto con le murature degli edifici, impedendo, attraverso opportuni distanziamenti e/o opere di impermeabilizzazione, zone di infiltrazione dell'acqua che possono produrre fenomeni di risalita capillare e quindi presenza di umidità negli ambienti interni.

4.3.a *Qualità e rappresentatività degli spazi aperti*

- La previsione di eventuali elementi di arredo (fioriere, panchine,...) deve essere valutata all'interno di una verifica architettonica complessiva degli spazi aperti privati (disegno delle pavimentazioni, opere a verde, illuminazione, organizzazione dei fronti interni,...), evitando perciò scelte casuali ed episodiche non congruenti con i criteri generali di sistemazione esterna ed in generale opere che tendono a frammentare l'unitarietà e l'utilità degli spazi stessi.
- Con riferimento all'obbligo previsto dalla Normativa tecnica di PRG di garantire specifici indici di densità arborea ed arbustiva negli spazi aperti per tutte le unità di spazio (M, P e C), al fine di un miglioramento ambientale di strade le cui dimensioni sono particolarmente ridotte e non consentono di ospitare apparati vegetali, può prevedersi l'impegno del privato all'inserimento di alberi di alto fusto prospicienti la strada, secondo la modalità attuativa specificata al precedente requisito 2.5.b.

Con riferimento agli interventi di recupero delle unità di spazio identificate come tipi edilizi storici nelle tavv. P2.2 e P2.3 del PRG valgono le seguenti ulteriori specificazioni:

4.3.d *Salvaguardia dei caratteri architettonici esistenti; 4.4.c Salvaguardia dell'autenticità dei magisteri costruttivi ereditati*

- Il disegno delle pavimentazioni e la scelta e l'uso dei materiali devono essere orientati a recuperare e valorizzare gli elementi storici di permanenza. In tal senso, per la pavimentazione va privilegiato l'uso della pietra vesuviana (pietrarsa), principalmente in lastricato di basoli, riutilizzando gli elementi preesistenti e integrandoli laddove esistano forti manomissioni; nella sostituzione e nel rifacimento della pavimentazione possono comunque essere utilizzati ulteriori materiali come la pietra calcarea grigia in lastre irregolari o squadrate, in basoli o in cubetti, il porfido in cubetti o in lastre e i masselli in calcestruzzo di colore grigio; le pavimentazioni possono inoltre essere realizzate anche utilizzando pezzature e forme diverse dello stesso materiale. In ogni caso il disegno delle pavimentazioni degli spazi liberi interni deve rispondere a criteri di semplicità compositiva, tendendo a restituire soprattutto l'unitarietà dello spazio; eventuali differenziazioni nell'uso di materiali e nelle geometrie del disegno vanno valutate in base alle peculiarità dei caratteri morfologici di ciascuno spazio. Inoltre i criteri di progettazione del disegno delle pavimentazioni devono tener conto del posizionamento degli accessi e dei corpi scala, della geometria complessiva e delle dimensioni dello spazio, dell'importanza e del ruolo dei corpi di fabbrica su di esso prospicienti, della presenza di locali al piano terra. Una particolare attenzione va posta, nel raccordo tra pavimentazioni pubbliche e private, alla pavimentazione degli androni e all'eventuale accostamento di materiali diversi, in relazione alla presenza di cancelli o portoni di accesso e in considerazione della continuità visiva fra le varie parti dello spazio.
- L'inserimento di opere a verde (aiuole o singole essenze isolate) all'interno di spazi aperti pavimentati andrà progettato in maniera organica rispetto al disegno complessivo degli spazi stessi. Le alberature dovranno essere impiantate in buche ricavate nella pavimentazione e comunicanti con il terreno sottostante, di dimensione adeguata alle diverse essenze ed alle loro esigenze di crescita, prevedendo di norma bordature basse o escludendole del tutto e prevedendo in sostituzione elementi di protezione a raso, in ghisa, in grigliato elettroforgiato o in cls prefabbricato, con foro centrale (chiuso o in pezzi scomposti) e bordatura perimetrale quadrangolare o circolare.
- L'illuminazione degli spazi aperti privati deve tendere a valorizzare i caratteri morfologici ed il sistema degli accessi ai piani terra ed ai sistemi distributivi: il posizionamento degli impianti di illuminazione deve perciò privilegiare l'uso di luci discrete e per zone, escludendo l'adozione di soluzioni centralizzate di grossa potenza che

tendono ad omogeneizzare e dequalificare l'articolazione spaziale di tali luoghi. Le caratteristiche dei diffusori (paline o bracci sospesi) devono essere tali da garantire un'illuminazione rivolta preferibilmente verso il basso, evitando effetti di dispersione della luce ed interferenze con l'esterno e con gli affacci degli alloggi.

- Gli impianti tecnici (serbatoi, pompe di calore, caldaie, depuratori) nonché le cabine di energia elettrica, dovranno essere organicamente inseriti all'interno degli spazi aperti privati, senza causare interferenze di carattere formale o di fruibilità con tali spazi. In generale vanno inseriti in locali tecnici ispezionabili e laddove possibile accorpati.

art. 71 Costruzioni accessorie

Con riferimento ai codici individuati nell'allegato A. alla Normativa del PRG (*Descrizioni e specifiche di prestazione dei requisiti di controllo qualitativo degli interventi ammessi dal PRG*) per i seguenti requisiti valgono le ulteriori specificazioni riportate:

3.9 a *Idoneità e sostenibilità del sistema di smaltimento dei rifiuti solidi urbani*

- Gli edifici devono essere dotati di idoneo locale e spazio da destinare al posizionamento dei cassonetti per la raccolta differenziata dei RSU.

4.3.a *Qualità e rappresentatività degli spazi aperti*

- Eventuali costruzioni accessorie come autorimesse, magazzini, legnaie, lavanderie, ecc. non incorporate all'interno degli edifici e presenti nell'area di pertinenza, devono risultare armonicamente composte con l'edificio, sia nella forma che nel materiale.

art. 72 Aree a parcheggio

Rientrano in tale famiglia le aree prevedibili all'interno delle aree di pertinenza degli edifici da destinare a parcheggio pertinenziale a servizio degli edifici stessi.

Con riferimento ai codici individuati nell'allegato A. alla Normativa del PRG (*Descrizioni e specifiche di prestazione dei requisiti di controllo qualitativo degli interventi ammessi dal PRG*) per le aree a parcheggio vanno rispettati le seguenti classi di requisiti o singoli requisiti:

1.3.c *Accessibilità dei mezzi di soccorso*

1.3.d *Facilità di deflusso in caso di incendio*

1.4.a *Protezione dai rischi di urto e di caduta (Sicurezza di circolazione)*

2.2. *Accessibilità*

2.4.a *Trasformabilità*

Le ulteriori specifiche prestazionali sono quelle di seguito indicate:

2.1.h *Disponibilità idonea di spazi comuni a servizio degli edifici*

I parcheggi - nei limiti di capienza massima previsti dalla legge regionale 19/01 – devono essere realizzati nel sottosuolo in aree pertinenziali esterne al fabbricato ovvero al piano terreno dello stesso, ad uso esclusivo dei residenti – purché non in contrasto con i piani urbani del traffico, tenuto conto dell'uso della superficie sovrastante e compatibilmente con la tutela dei corpi idrici. Tali parcheggi non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale, risultante da apposito atto da trasciversi a cura del proprietario. I relativi atti di cessione sono nulli. Ai fini della tutela della qualità ambientale e paesistica del territorio, la realizzazione di parcheggi da realizzarsi nel sottosuolo di aree che presentino, alla data di inizio dei lavori, alberi od arbusti decorativi o da frutto avviene in modo da garantire la conservazione al di sopra del solaio di copertura dei parcheggi di uno spessore del terreno in modo da garantire la conservazione al di sopra del solaio di copertura dei parcheggi di uno spessore del terreno sufficiente ad assicurare la sopravvivenza in loco di alberi od 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 del terreno o l'assenza di alberi secolari e di alto valore botanico, agricolo e paesistico sono preventivamente accertati con perizia giurata redatta da un professionista iscritto all'ordine dei dottori agronomi e forestali o periti agrari. L'inosservanza degli obblighi di cui sopra comporta l'acquisizione al patrimonio comunale secondo le procedure di cui all'art.31 del D.P.R. 380/01 (cfr. art.6 commi 7 bis, 7 ter e 7 quater ex lege regionale 19/01) La realizzazione dei parcheggi è consentita per fabbricati legittimi o legittimati.

I parcheggi isolati esterni possono essere della tipologia tettoie e pensiline di cui all'art. 70.

art. 73 Rampe pedonali e scale esterne di accesso

Con riferimento ai codici individuati nell'allegato A. alla Normativa del PRG (*Descrizioni e specifiche di prestazione dei requisiti di controllo qualitativo degli interventi ammessi dal PRG*) per le rampe pedonali e le scale esterne di accesso vanno rispettati i seguenti requisiti:

1.3.d *Facilità di deflusso in caso di incendio*

2.4.a *Trasformabilità*

Le ulteriori specifiche prestazionali sono quelle di seguito indicate:

2.2.a *Continuità della rete pedonale e protezione delle utenze deboli*

- Gli accessi alle costruzioni, qualora gli stessi non siano alla quota del piano terreno, devono essere assicurati da rampe pedonali o da rampe abbinate a scale.
- La larghezza delle rampe non può essere inferiore a m. 1,50 m.
- Le rampe pedonali devono avere pendenze che consentano la sosta e il facile passaggio di carrozzine ed eventualmente biciclette. La pendenza non deve superare il 12% per rampe lunghe fino a m. 0,50; l'8% per rampe lunghe fino a m. 2,00; il 7% per rampe lunghe fino a m.5,00; il 5% per rampe lunghe più di m. 5,00.
- Qualora il dislivello sia superiore a m. 1,50 si deve prevedere uno specifico sistema di elevazione.
- Ogni 10 m. di rampa va previsto un piano orizzontale di riposo con lunghezza minima di m. 1,50.

1.4.a *Protezione dai rischi di urto e di caduta (Sicurezza di circolazione)*

- Le scale esterne di accesso alle costruzioni devono essere dotate di corrimano su entrambi i lati e devono avere gradini con alzata non superiore a 0,16 m.; qualora le scale abbiano larghezza superiore o uguale a 3 m. occorre predisporre un corrimano centrale.
- Nel caso di rampe pedonali con dislivelli maggiori di 20 cm., deve essere previsto un corrimano ad un'altezza di m. 0,90 e un cordolo di protezione ai lati che si alzi di 5 cm. dal piano di calpestio.
- Le rampe pedonali devono essere pavimentate con materiali antisdrucchiolevoli. I materiali consentiti sono: pietra, terra battuta, terra battuta stabilizzata con leganti.

3.3.c *Controllo del contenuto d'acqua e di sali delle frontiere*

- Le rampe devono essere dotate di canalette per il deflusso delle acque, larghe m. 0,4 e realizzate in pietra o cls.

Con riferimento agli interventi di recupero delle unità di spazio identificate come tipi edilizi storici nelle tavv. P2.2 e P2.3 del PRG valgono le seguenti ulteriori specificazioni:

4.4.c *Salvaguardia dell'autenticità dei magisteri costruttivi ereditati*

- Eventuali scale e ballatoi esterni caratterizzati dalla presenza di elementi portanti quali archi, volte e mensole, vanno di norma conservati nella loro integrità in quanto

costituiscono elementi di insostituibile caratterizzazione architettonica e compositiva degli edifici esistenti. La loro conservazione non va intesa in senso strettamente architettonico-compositivo ma anche costruttivo e richiede pertanto la definizione di tecniche di recupero strutturale ed adeguamento antisismico consapevoli degli schemi statici originari.

- Nel caso di conservazione di scale esterne esistenti, vanno comunque verificati il grado di ripidità e la regolarità della salita valutando, ove necessario, la possibilità di apportare variazioni ai rapporti alzata-pedata senza tuttavia stravolgere le caratteristiche morfologiche originarie ed assumendo come orientamento di massima un limite per le alzate di 20 cm.
- Nel caso di sostituzione puntuale di archi e volte di sostegno a scale e ballatoi sono da privilegiare tecniche di costruzione tradizionali che garantiscono la massima omogeneità dei comportamenti statici e della tessitura muraria. Nei casi in cui si renda necessaria invece la demolizione e ricostruzione di intere scale esterne e ballatoi, le soluzioni formali e strutturali dovranno di norma essere improntate a criteri di attualità espressiva piuttosto che riproporre soluzioni di evidente carattere mimetico.
- La scelta tra parapetto e ringhiera deve essere compiuta tenendo conto dello stato di fatto e comunque preferendo l'adozione del parapetto pieno ogni qual volta questo contribuisca a sottolineare la configurazione morfologica di scale e ballatoi.
- Per la pavimentazione delle scale esterne, per le copertine di parapetti e per gli stangoni di bordo dei ballatoi, sono da privilegiare le pietre naturali o artificiali, preferendo, per le prime, quelle di origine vulcanica (pietrarsa, piperno, basaltina,...) ed escludendo quelle tenere e/o chiare, elementi in cotto o in altro materiale e, per le seconde, elementi in conglomerato cementizio con graniglia di marmo e/o inerti di natura basaltica e lavica. Recuperando gradini e pavimentazioni esistenti va curato il trattamento di tutte le facce a vista comprese quelle laterali nonché i punti di attacco tra pietra e intonaco.

art. 74 Reti impiantistiche esterne

Con riferimento ai codici individuati nell'allegato A. alla Normativa del PRG (*Descrizioni e specifiche di prestazione dei requisiti di controllo qualitativo degli interventi ammessi dal PRG*) per le reti impiantistiche esterne vanno rispettati le seguenti classi di requisiti o singoli requisiti:

1.4.b *Controllo nell'uso degli impianti*

1.4.c *Resistenza meccanica degli impianti alle sollecitazioni statiche e alla pressione interna*

1.4.f *Funzionamento in emergenza*

2.1.f *Disponibilità idonea di apparecchiature e impianti*

2.3.c *Comodità d'uso e di manovra*

2.5.c *Pulibilità*

2.5.e *Riparabilità*

2.5.f *Smontabilità*

2.5.g *Sostituibilità*

3.1.d *Idoneità e compatibilità delle reti di adduzione e scarico delle acque*

3.3. *Qualità dell'aria e delle frontiere*

3.6 *Controllo del bilancio energetico*

Le ulteriori specifiche prestazionali sono quelle di seguito indicate:

2.5.a *Idoneità gestionale delle reti tecnologiche*

- La progettazione degli allacciamenti e degli impianti di pertinenza privata deve essere coordinata per garantire l'autonomia gestionale di ciascun edificio.
- Ciascun edificio a gestione autonoma deve essere dotato di un locale o armadio contatori relativo alle utenze servite, posizionato in prossimità dello spazio libero pubblico con accesso preferibilmente dall'interno dello spazio di pertinenza e ad una distanza non superiore ai 3,00 m. dal confine tra spazio pubblico e privato.

2.5.d *Ispezionabilità*

- La progettazione degli allacciamenti e degli impianti di pertinenza privata deve garantire l'alloggiamento di tutte le reti al di sotto della pavimentazione degli spazi esterni per quanto riguarda i tratti orizzontali, all'interno di cavedi ispezionabili per quanto riguarda i tratti verticali. Per consentire in maniera idonea gli interventi di manutenzione è opportuno che le pavimentazioni degli spazi liberi al di sotto delle quali risultano collocate le condotte impiantistiche siano realizzate in lastre o cubetti di pietra, al fine di ottenere superfici che consentano anche interventi limitati; impiegando materiali diversi è necessario alloggiare le tubazioni in corsetto, coperto da traversole mobili asportabili senza opere di demolizione e rivestite con la pavimentazione prescelta. Infine, per i tracciati orizzontali si deve tendere a concentrare i pozzetti di ispezione lungo le fasce perimetrali degli spazi liberi, al fine di ottenere ampie zone pavimentabili e/o piantumabili senza soluzione di continuità.

4.3.a *Qualità e rappresentatività degli spazi aperti*

- Al fine di evitare alterazioni architettoniche, i percorsi orizzontali per le adduzioni impiantistiche possono essere realizzati con corsetti interrati in c.a. disposti sul perimetro esterno degli edifici e, se presenti, internamente agli spazi aperti di pertinenza. Da tali reti devono diramarsi le adduzioni alle unità immobiliari di piano terra mentre per le unità immobiliari dei piani superiori le adduzioni devono avvenire mediante diramazioni verticali.
- Per il posizionamento dei montanti di alimentazione delle singole utenze vanno privilegiati i fronti interni degli edifici affacciati sugli spazi aperti di pertinenza. In ogni caso devono essere individuate soluzioni e tracciati che non interferiscano con le caratteristiche architettoniche degli edifici; fra le soluzioni consigliate si individua la realizzazione di cavedi o di canaline tracciate nella muratura e coperte con griglie ispezionabili.

Capo 4. Materiali costitutivi del sistema strutturale e tecnologico degli edifici

Rientrano in tale famiglia il sistema delle strutture e degli impianti.

art. 75 Sistema strutturale

Con riferimento ai codici individuati nell'allegato A. alla Normativa del PRG (*Descrizioni e specifiche di prestazione dei requisiti di controllo qualitativo degli interventi ammessi dal PRG*) per il sistema strutturale vanno rispettati le seguenti classi di requisiti o singoli requisiti:

1.1 b. *Protezione alle azioni sismiche*

1.3. *Sicurezza in caso d'incendio*

Le ulteriori specifiche prestazionali sono quelle di seguito indicate:

1.2 *Sicurezza strutturale*

tutti i requisiti

- Sia gli interventi di manutenzione, riparazione e adeguamento delle strutture in c.a. degli edifici esistenti, sia gli interventi di nuova edificazione di manufatti in c.a. devono garantire:
 - la continuità dei sistemi strutturali (sufficiente lunghezza di ancoraggio delle armature, cura nelle riprese del getto, corretto dimensionamento dei nodi);
 - l'attenta progettazione dei particolari costruttivi e accurati controlli nella fase di esecuzione;
 - la cura nella scelta dei materiali (cemento, inerti, armature) per caratteristiche fisiche e meccaniche e delle tecniche in base ai requisiti dell'opera e dell'ambiente esterno;

- la previsione in fase di progetto delle operazioni di ispezione e controllo e di manutenzione;
- opportune opere di protezione delle superfici in calcestruzzo, adeguate alle condizioni di esercizio dell'opera;
- opportune opere di protezione (impermeabilizzazione, isolamento termico) delle strutture di fondazione, verticali, orizzontali e di copertura;

Con riferimento agli interventi di recupero delle unità di spazio identificate come tipi edilizi storici nelle tavv. P2.2 e P2.3 del PRG valgono le seguenti ulteriori specificazioni:

4.4.b *Salvaguardia della conformazione e del comportamento del reticolo strutturale*; 4.4.c *Salvaguardia dell'autenticità dei magisteri costruttivi ereditati*

- Le unità edilizie storiche in muratura si configurano generalmente come sistemi pluriconnessi che presentano elevate caratteristiche di rigidità e resistenza alle azioni sismiche. In tal senso va rispettata, ripristinata o proposta la pluriconnessione del complesso strutturale, evitando che l'eventuale utilizzazione di giunti sismici conduca alla parcellizzazione dei sistemi strutturali pluriconnessi.
- Le fondazioni degli edifici in muratura devono conservare per quanto possibile la loro caratteristica di elemento continuo ed omogeneo, eliminando disuniformità nello stato tensionale sul terreno di posa. Particolare cura si deve porre nell'omogeneizzare le strutture di fondazione di eventuali nuovi corpi di sostituzione con quelle di edifici di conservazione in aderenza.
- I nuovi solai dei locali a p.t. devono di norma essere realizzati con fondazioni indipendenti da quelle dei muri perimetrali, per non aggravare e disomogeneizzare lo stato tensionale sul piano di posa delle fondazioni esistenti; qualora si debbano rafforzare queste ultime per inadeguatezza ai carichi sovrastanti, o per manifesta inaffidabilità del terreno di posa con cordolature di placcaggio, il suddetto primo orizzontamento potrà appoggiare sulle fondazioni esistenti. Tali cordolature devono essere intese anche come collegamento e incatenamento delle murature in fondazione.
- Vanno di norma conservate le quote di imposta dei solai a meno di limitate variazioni conseguenti a un loro rifacimento o a esigenze di omogeneità dei livelli di calpestio.
- Negli interventi che prevedono la demolizione e la ricostruzione di strutture murarie verticali, vanno realizzate ammorsature che garantiscano un idoneo collegamento fra le parti nuove e quelle preesistenti, restituendo omogeneità e continuità ai setti murari. Sarà inoltre buona norma utilizzare materiali più resistenti del tufo (come i mattoni pieni) tutte le volte che dovranno rinforzarsi quelle parti delle strutture murarie più sottoposte a sollecitazioni, come gli appoggi delle piattabande, i piedritti degli archi, ecc.
- E' vietata la realizzazione di pareti in c.a. affiancate e collegate alle murature esistenti, finalizzate al rinforzo strutturale o alla destituzione della funzione strutturale delle murature esistenti.
- L'intervento di ripristino o di rafforzamento delle strutture verticali deve tendere a restituire l'integrità e l'omogeneità dei setti murari, rispettandone e riproponendone le caratteristiche costruttive, meccaniche e termoigrometriche, con particolare attenzione per le murature perimetrali. In particolare l'utilizzazione generalizzata delle iniezioni cementizie (soprattutto nel caso di murature "a sacco" con ampie e diffuse discontinuità interne) ed ancora di più la placcatura muraria con rete metallica e betoncino, per la radicale alterazione che tali tecnologie inducono alle caratteristiche delle strutture, potranno essere utilizzate solo in modo discreto e localizzato, privilegiando in alternativa l'uso della tecnica della costruzione muraria. In particolare, gli interventi di costruzione muraria dovranno essere realizzati a regola d'arte rispettando le caratteristiche costruttive esistenti ed utilizzando perciò elementi di tufo selezionati e di buona qualità, posti in opera con malta cementizia sia nei giunti orizzontali che verticali di spessore pari ad almeno 10 mm.
- Con riferimento alle strutture ad arco e volta sono vietati gli interventi di indebolimento delle strutture verticali di imposta e l'aumento dei carichi permanenti gravanti sulle volte.

In particolare gli interventi strutturali devono tendere al recupero degli schemi statici originari caratteristici dei sistemi spingenti (archi e volte), con le sole modifiche previste dalla normativa antisismica; in ogni caso sono possibili interventi integrativi in c.a. o con perforazioni armate. Gli eventuali archi strutturali inglobati nel tessuto murario devono essere conservati, recuperati, ricostruiti o integrati (in caso di improprie manomissioni).

- Negli interventi di consolidamento le vecchie architravi in muratura o le piattabande in legno vanno di norma sostituite o integrate mediante nuove piattabande in c.a. o in profilati metallici appoggiate per almeno 30-40 cm. nella muratura laterale su cuscinetti in mattoni pieni. In ogni caso, la realizzazione di nuove piattabande non deve danneggiare decorazioni, cornici, e cimase presenti intorno al vano e a tal fine esse devono essere realizzate al di sopra di tali elementi oppure ricorrendo a tecniche meno distruttive quali chiodature armate incrociate che inducendo di norma solo distacchi e danni limitati in pochi punti, semplificano un'eventuale intervento di ripristino.

3.3.c *Controllo del contenuto d'acqua e di sali delle frontiere*

- Negli interventi di conservazione il consolidamento statico non deve impedire lo scambio igrometrico tra le murature e gli ambienti interni o gli spazi esterni. E' pertanto da escludersi l'uso generalizzato di soluzioni tecniche di recupero e consolidamento strutturale che possono determinare ponti termici, fenomeni di condensa, presenza di umidità. I sistemi di risanamento dall'umidità devono garantire l'estensione dei risultati all'intera muratura interessata dall'intervento, compresi gli eventuali strati di rivestimento, e ad entrambe le facce, sia interna che esterna, della muratura stessa. Nelle strutture contro terra è preferibile realizzare intercapedini aerate per isolare gli edifici dal contatto con il terreno.
- Contestualmente all'intervento di consolidamento delle fondazioni vanno valutate l'opportunità e la fattibilità di realizzare uno sbarramento fisico orizzontale alla risalita capillare di acqua dal suolo, privilegiando la ricerca di tecniche idonee (sottofondazioni passanti, cordoli di primo solaio a tutta profondità, fondazioni in cls per i nuovi muri di p.t. sostituiti, ecc.). Per la messa in opera di tali tecniche va comunque previsto l'uso di calcestruzzo additivato con prodotti idrofughi e di tutti quegli ulteriori sistemi di protezione (impermeabilizzazioni laterali, camere d'aria, ecc.) necessari ad evitare qualsiasi punto di contatto tra il terreno e la muratura di tufo al di sopra della zona interessata dallo sbarramento stesso, e a ridurre comunque il più possibile tale contatto anche nelle parti inferiori ad esso. Le soluzioni di sbarramento fisico possono essere realizzate anche con sistemi meccanici diversi quali il taglio con seghe a catena ed interposizione di malte a base di resine o profilati di materiale impermeabile cementati con malte speciali; in tal caso materiali e modalità di messa in opera debbono garantire la massima solidarietà tra le parti tagliate e la massima stabilità nel tempo delle malte utilizzate per risultare compatibili con il rispetto dei parametri di resistenza delle strutture e della normativa antisismica. Lo sbarramento fisico con taglio meccanico va realizzato di norma al di sotto della quota di intradosso del solaio e del vespaio di p.t.; nei casi in cui tale soluzione venga realizzata al di sopra della quota suddetta, va garantito l'isolamento del solaio e del vespaio dall'acqua contenuta nelle murature attraverso opportune opere di impermeabilizzazione adeguatamente risolte e/o l'idrofugazione del calcestruzzo utilizzato per la realizzazione degli eventuali cordoli.

3.7.d *Controllo dell'inerzia termica*

- Negli eventuali interventi di sostituzione va riproposto l'uso della muratura in tufo per assicurare un adeguato livello del fattore di inerzia termica, evitando inoltre di norma la sovrapposizione di ulteriori strati coibenti non omogenei con le murature stesse, al fine di non alterare il loro equilibrio termoigrometrico.
- Ai fini dell'isolamento termico dei solai di p.t., sia su camera d'aria che sul vespaio, va realizzato, quando necessario, sopra la guaina di impermeabilizzazione, uno strato che garantisca sufficiente capacità termoigrometrica. Inoltre sia vespai che camere d'aria al di sotto dei solai di p.t. devono essere ventilati attraverso la predisposizione di adeguati cunicoli e canaletti. L'isolamento termico dei solai di copertura deve garantire la

conservazione della capacità isolante degli strati coibenti contro eventuali infiltrazioni di vapore all'interno.

art. 76 Impianti tecnologici

Con riferimento ai codici individuati nell'allegato A. alla Normativa del PRG (*Descrizioni e specifiche di prestazione dei requisiti di controllo qualitativo degli interventi ammessi dal PRG*) per gli impianti tecnologici, fermo restando il rispetto della normativa di settore alla quale si rimanda, vanno rispettati le seguenti classi di requisiti o singoli requisiti:

- 1.4.b *Controllo nell'uso degli impianti*
- 1.4.c *Resistenza meccanica degli impianti alle sollecitazioni statiche e alla pressione interna*
- 1.4.f *Funzionamento in emergenza*
- 2.3.c *Comodità d'uso e di manovra*
- 2.5.c *Pulibilità*
- 2.5.d *Ispezionabilità*
- 2.5.e *Riparabilità*
- 2.5.f *Smontabilità*
- 2.5.g *Sostituibilità*
- 3.1.d. *Idoneità e compatibilità ambientale delle reti di adduzione e scarico delle acque*
- 3.3. *Qualità dell'aria e delle frontiere*
- 3.6 *Controllo del bilancio energetico*
- 3.7. *Comfort termico*
- 3.9 *Controllo dello smaltimento dei rifiuti solidi*

Le ulteriori specifiche prestazionali sono quelle di seguito indicate:

- 2.1.i *Disponibilità idonea di apparecchiature ed impianti*
 - L'organizzazione degli impianti e il relativo modello spaziale di distribuzione devono garantire la massima flessibilità degli spazi e l'indipendenza tra le attività di gestione e manutenzione degli impianti e le attività che si svolgono negli ambienti interni. Di norma deve essere garantito l'accorpamento delle reti impiantistiche e l'alloggiamento in cavedi o in pareti ispezionabili, così da consentire interventi in tempi ridotti senza dover demolire opere murarie (pavimenti, rivestimenti, intonaci, pareti, ecc.).
 - Per gli impianti alimentati a gas combustibile per uso domestico si rimanda al rispetto dei requisiti di sicurezza introdotti dal DPR 218/98.
 - L'impianto di condizionamento deve consentire una certa flessibilità di condizioni microclimatiche nei diversi spazi e locali di uno stesso edificio, in funzione dell'indice di affollamento, dell'esposizione e orientamento e della presenza o assenza di apparecchiature che emettono calore.
 - Di norma gli impianti devono essere opportunamente isolati onde impedire la trasmissione di rumori d'esercizio.
 - Di norma vanno adottati sistemi di raccolta differenziata dei rifiuti. Gli edifici devono disporre di un locale o di un manufatto per il contenimento dei recipienti per la raccolta dei rifiuti solidi urbani; tale locale o manufatto deve essere al piano terra, interno o esterno all'edificio con accesso e areazione direttamente dall'esterno, deve avere pareti e pavimenti impermeabili facilmente pulibili ed essere dotato di una presa d'acqua per la pulizia.
 - Dove possibile vanno utilizzate soluzioni impiantistiche innovative come il riciclaggio a percolazione di acque reflue, il recupero dei fumi delle caldaie a gas, l'uso di energia solare per la produzione di energia.
 - In tutti gli edifici con tre o più piani oltre il piano terra, deve essere previsto l'impianto di ascensore le cui caratteristiche devono essere rispondenti a quelle indicate dalla legislazione vigente in materia, con particolare riferimento al superamento delle barriere architettoniche sia negli edifici privati che in quelli pubblici. Negli edifici indicati

cometipi edilizi storici nelle tavv. P2.2 e P2.3 del PRG, l'inserimento dell'impianto di ascensore va valutato in funzione della compatibilità architettonica con i caratteri tipomorfologici degli edifici.

3.6.a. *Usa razionale delle fonti energetiche tradizionali e rinnovabili e di quelle innovative*

- Qualora gli edifici utilizzino serre bioclimatiche:
 - è opportuno presentare idoneo studio bioclimatico ai fini dell'autorizzazione;
 - le serre devono essere realizzate in vetro, acciaio, legno o altri materiali aventi le stesse caratteristiche tecnologiche;
 - il fronte delle serre non deve superare in pianta il 50% della lunghezza del fronte esposto al sole;
 - deve essere previsto il raffrescamento della superficie esposta in estate con opportuna piantumazione a foglia caduca;
 - devono comunque essere rispettate le distanze dai confini e dai fabbricati.

Capo 5. Materiali costitutivi degli spazi interni degli edifici

Rientrano in tale famiglia i materiali elementari interni degli edifici.

Con riferimento ai codici individuati nell'allegato A. alla Normativa del PRG (*Descrizioni e specifiche di prestazione dei requisiti di controllo qualitativo degli interventi ammessi dal PRG*) per i materiali riportati di seguito vanno rispettati le seguenti classi di requisiti o singoli requisiti:

1.1. b. *Protezione alle azioni sismiche*

1.3 *Sicurezza in caso d'incendio*

1.4 *Sicurezza di utilizzazione*

2.1.1 *Disponibilità idonea di arredi fissi negli spazi abitativi*

2.3.b *Idoneità localizzativa degli spazi abitativi alla scala edilizia*

2.3.d *Riservatezza*

2.3.e *Arredabilità*

2.2. *Accessibilità*

2.4. *Trasformabilità*

2.5.h *Attrezzabilità*

3.3 *Qualità dell'aria e delle frontiere*

3.4.b *Controllo dell'illuminazione naturale*

3.4.d *Controllo dell'illuminazione artificiale degli spazi chiusi*

3.5 *Comfort acustico*

3.7.b *Controllo della ventilazione*

3.7.c *Controllo della velocità dell'aria*

3.7.d *Controllo dell'inerzia termica*

Per le ulteriori specifiche prestazionali si rimanda a quanto contenuto nei successivi artt.

art. 77 **Locali abitabili o agibili**

Con riferimento ai codici individuati nell'allegato A. alla Normativa del PRG (*Descrizioni e specifiche di prestazione dei requisiti di controllo qualitativo degli interventi ammessi dal PRG*) per i seguenti requisiti valgono le ulteriori specificazioni riportate:

2.1.g *Disponibilità idonea di spazi abitativi e lavorativi*

- Sono considerati abitabili o agibili ai fini dell'applicazione del presente regolamento, tutti quei locali in cui si svolge la vita familiare, lavorativa e sociale degli individui (indipendentemente dalle caratteristiche costruttive che li configurano come locali permanenti o precari) e in cui la permanenza di una o più persone non abbia carattere occasionale o eccezionale. La classificazione dei locali abitabili o agibili e le relative caratteristiche è riportata nei precedenti artt. 60 e 61.
- Sono considerati locali non abitabili o agibili quelli adibiti a cantine, garage, magazzino, deposito, archivio, implicanti la presenza solo saltuaria di persone e limitata a ben definite operazioni nonché quelli sussidiari delle abitazioni, destinati a servizi igienici, dispensa, disimpegno, ingresso, ecc. La classificazione dei locali non abitabili o agibili e le relative caratteristiche sono riportate nei precedenti artt. 60 e 61.

art. 78 Scale condominiali

Con riferimento ai codici individuati nell'allegato A. alla Normativa del PRG (*Descrizioni e specifiche di prestazione dei requisiti di controllo qualitativo degli interventi ammessi dal PRG*) per i seguenti requisiti valgono le ulteriori specificazioni riportate:

1.4.a Protezione dai rischi di urto e di caduta (Sicurezza di circolazione)

- In generale, sia negli edifici privati che in quelli pubblici, va previsto il rispetto della legislazione vigente in materia, con particolare riferimento al superamento delle barriere architettoniche.
- Nel caso di nuove costruzioni tutte le scale principali degli edifici devono avere rampe di larghezza non inferiore a 1,20 m. ed essere aerate e illuminate attraverso fori ricavati su parete verticale esterna, di superficie non inferiore ad 1/10 della superficie del vano scala. Per le scale che servono edifici di non più di quattro piani abitabili sono ammesse l'aerazione e l'illuminazione dall'alto, mediante lucernario apribile di superficie non inferiore ad 1/3 di quella del vano scala.
- Le ringhiere ed i parapetti posti a quota superiore a 2,00 m. dal piano su cui prospettano, dovranno avere altezza minima di 1,00 m.; eventuali forature dovranno essere dimensionate in modo tale da non consentire il passaggio di una sfera di 12 cm. di diametro.
- La superficie delle scale deve essere antisdrucchiole, regolare e compatta.

art. 79 Locali interrati

Con riferimento ai codici individuati nell'allegato A. alla Normativa del PRG (*Descrizioni e specifiche di prestazione dei requisiti di controllo qualitativo degli interventi ammessi dal PRG*) per i seguenti requisiti valgono le ulteriori specificazioni riportate:

2.1.g Disponibilità idonea di spazi abitativi e lavorativi

- Con riferimento al precedente art. 59, i locali interrati non possono essere utilizzati come locali di categoria A e S1. Tali locali possono invece essere adibiti come locali di categoria S2, con esclusione del punto 7. ed S3, a condizione tuttavia che, ferma restando l'osservanza di prescrizioni e regolamenti vigenti in relazione alla particolare destinazione, sia garantito l'isolamento dall'umidità e sia assicurato un sicuro ricambio d'aria anche tramite opportuni accorgimenti ed apparecchiature meccaniche.

2.1.i Disponibilità idonea di apparecchiature ed impianti

- Qualora il deflusso delle acque di scarico dell'edificio avvenga a quota superiore a quella del piano interrato, deve essere installato apposito impianto di sollevamento di tali acque, ritenuto idoneo da un punto di vista igienico-sanitario.

art. 80 Locali seminterrati

Con riferimento ai codici individuati nell'allegato A. alla Normativa del PRG (*Descrizioni e specifiche di prestazione dei requisiti di controllo qualitativo degli interventi ammessi dal PRG*) per i seguenti requisiti valgono le ulteriori specificazioni riportate:

2.1.g *Disponibilità idonea di spazi abitativi e lavorativi*

- Con riferimento al precedente art. 59, i locali seminterrati non possono essere utilizzati come locali di categoria A1 e A2, con la sola eccezione dei punti 1 e 6 della categoria A2, purchè l'altezza interna dei locali stessi non sia inferiore a **2,70** m. e la quota del soffitto superi almeno di **1,00** m. la quota del piano di campagna. Tali piani possono invece essere adibiti a locali di categoria S1, S2, con esclusione del punto 7 ed S3. In ogni caso, ferma restando l'osservanza di prescrizioni e regolamenti vigenti in relazione alla particolare destinazione, deve essere garantito l'isolamento dall'umidità e assicurato un sicuro ricambio d'aria anche tramite opportuni accorgimenti ed apparecchiature meccaniche.

art. 81 Cucine

Con riferimento ai codici individuati nell'allegato A. alla Normativa del PRG (*Descrizioni e specifiche di prestazione dei requisiti di controllo qualitativo degli interventi ammessi dal PRG*) per i seguenti requisiti valgono le ulteriori specificazioni riportate:

3.4.b *Controllo dell'illuminazione naturale*

- La cucina in nicchia o comunque in locale non autonomo potrà essere illuminata non direttamente purchè usufruisca in modo adeguato delle aperture del locale in cui è inglobata.

3.7.b *Controllo della ventilazione*

- Al fine dello smaltimento rapido di odori e vapori dovranno essere previste canne di aspirazione naturale o forzata. In particolare nel caso di cucina in nicchia questa dovrà essere dotata di un sistema di ventilazione forzata.

art. 82 Bagni

Con riferimento ai codici individuati nell'allegato A. alla Normativa del PRG (*Descrizioni e specifiche di prestazione dei requisiti di controllo qualitativo degli interventi ammessi dal PRG*) per i seguenti requisiti valgono le ulteriori specificazioni riportate:

3.7.b *Controllo della ventilazione*

- E' consentita l'installazione di servizi igienici in ambienti non direttamente aerati a condizione che:
 - ciascun ambiente sia dotato di un idoneo sistema di ventilazione forzata;
 - non vi siano installati apparecchi a fiamma libera;
 - gli impianti siano collegati ad acquedotti a funzionamento continuo;
 - gli scarichi siano dotati di efficiente e distinta ventilazione primaria e secondaria.

3.4.b *Controllo dell'illuminazione naturale*

- I servizi igienici potranno essere illuminati non direttamente qualora ricorrano le condizioni di cui al precedente punto 3.7 b. In tal caso andrà sempre verificata la possibilità di un'illuminazione indiretta attraverso vani finestra posti in prossimità delle porte di ingresso ai servizi stessi (in tali casi le porte dovranno essere vetrate o dotate di sopra luce).

art. 83 Corridoi e disimpegni

Con riferimento ai codici individuati nell'allegato A. alla Normativa del PRG (*Descrizioni e specifiche di prestazione dei requisiti di controllo qualitativo degli interventi ammessi dal PRG*) per i seguenti requisiti valgono le ulteriori specificazioni di seguito riportate:

3.4.b *Controllo dell'illuminazione naturale*; 3.7.b *Controllo della ventilazione*

- Corridoi e disimpegni possono essere illuminati ed aerati in modo indiretto.

art. 84 Scale interne alle unità immobiliari

Con riferimento ai codici individuati nell'allegato A. alla Normativa del PRG (*Descrizioni e specifiche di prestazione dei requisiti di controllo qualitativo degli interventi ammessi dal PRG*) per i seguenti requisiti valgono le ulteriori specificazioni riportate:

1.4.a *Protezione dai rischi di urto e di caduta (Sicurezza di circolazione)*

- Le scale interne degli alloggi duplex devono avere alzata non superiore a 22 cm. e pedata non inferiore a 25 cm.
- Le ringhiere ed i parapetti posti a quota superiore a 2,00 m. dal piano su cui prospettano, dovranno avere altezza minima di 1,00 m.; eventuali forature dovranno essere dimensionate in modo tale da non consentire il passaggio di una sfera di 12 cm. di diametro.
- La superficie delle scale deve essere antisdrucciolevole, regolare e compatta.

art. 85 Soppalchi

Con riferimento ai codici individuati nell'allegato A. alla Normativa del PRG (*Descrizioni e specifiche di prestazione dei requisiti di controllo qualitativo degli interventi ammessi dal PRG*) per i seguenti requisiti valgono le ulteriori specificazioni riportate:

2.1.g *Disponibilità idonea di spazi abitativi e lavorativi*; 2.4.a *Trasformabilità*

I soppalchi devono essere realizzati nel rispetto degli indici e dei parametri fissati dallo strumento urbanistico vigente, purché la loro superficie non superi un terzo della superficie del locale nel quale è inserito il nuovo impalcato, ed a condizione che le altezze minime dei nuovi ambienti così ottenuti, non siano inferiore a quelle fissate dal DM 05/07/75, art.1, rispettivamente per gli ambienti abitativi e per vani accessori, nonché al D.Lvo 19/09/94 il. 626 (testo vigente), per le destinazioni d'uso non residenziali. In deroga al comma precedente possono essere autorizzate altezze inferiori previo parere favorevole dell'ASL competente per gli ambienti residenziali, e dell'Ispettorato del Lavoro d'intesa con l'ASL competente nel caso di destinazione d'uso non residenziale.

E' consentita altresì la realizzazione di soppalchi destinati esclusivamente a deposito con altezza max di ml 1,80 tra l'estradosso del soppalco e l'intradosso dell'esistente struttura orizzontale superiore purché l'altezza utile dei locali sottostanti il soppalco non sia inferiore a quella fissata ai commi precedenti.

Nei casi in cui la struttura orizzontale di copertura sia costituita da volte, l'altezza interna è quella media tra l'altezza del piano di imposta e l'altezza in chiave della volta stessa.

Con riferimento agli interventi di recupero delle unità di spazio identificate come tipi edilizi storici nelle tavv. P2.2 e P2.3 del PRG valgono le seguenti ulteriori specificazioni:

4.3.e *Leggibilità degli spazi interni morfologicamente caratterizzati*

- La realizzazione di soppalchi non è consentita in ambienti caratterizzati da unitarietà architettonica e morfologica nei quali vanno conservati i rapporti dimensionali e i caratteri decorativi (soffitti, porte, pareti affrescate, volte, cotrosoffittature di pregio, modanature, fregi). In ogni caso, l'eventuale realizzazione di soppalchi non deve

compromettere l'unità spaziale e architettonica esistente, alterando la continuità morfologica e la percezione unitaria di volte, solai a vista, controsoffittature di pregio o rimuovendo e frammentando elementi di pregio artistico-architettonico.

art. 86 Partizioni interne tra unità immobiliari

Con riferimento ai codici individuati nell'allegato A. alla Normativa del PRG (*Descrizioni e specifiche di prestazione dei requisiti di controllo qualitativo degli interventi ammessi dal PRG*) per i seguenti requisiti valgono le ulteriori specificazioni riportate:

2.1.g Disponibilità idonea di spazi abitativi e lavorativi; 2.4.a Trasformabilità

- La suddivisione di una unità immobiliare in due o più unità di una costruzione esistente costituisce un intervento di frazionamento solo nei casi in cui la suddivisione comporti anche cambio di proprietà, ad eccezione dei casi di successione per eredità.
- Il frazionamento è consentito solo nell'ambito di interventi di RC. Restauro e Risanamento Conservativo e di RE. Ristrutturazione edilizia, di cui agli artt 89 e 91 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG; la sola suddivisione di un'unità immobiliare senza cambio di proprietà è consentita anche nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'art. 88 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG.
- Non è consentito il frazionamento volto alla realizzazione di unità immobiliari abitabili con superfici inferiori ai limiti definiti al precedente art. 60.

La loro realizzazione è subordinata al rilascio del permesso a costruire giusto art. 10 ex D.P.R. 380/01.

5.1.c Congruenza con norme, regolamenti e vincoli

- Alla dichiarazione di ultimazione dei lavori va obbligatoriamente allegata la certificazione di presentazione al Catasto del frazionamento ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 22 aprile 1994, n. 425.

Con riferimento agli interventi di recupero delle unità di spazio identificate come tipi edilizi storici nelle tavv. P2.2 e P2.3 del PRG valgono le seguenti ulteriori specificazioni:

4.3.e Leggibilità degli spazi interni morfologicamente caratterizzati

- Gli interventi di frazionamento e di suddivisione di un'unità immobiliare non sono consentiti in ambienti caratterizzati da unitarietà architettonica e morfologica nei quali vanno conservati i rapporti dimensionali e i caratteri decorativi (soffitti, porte, pareti affrescate, volte, cotrosoffittature di pregio, modanature, fregi). In ogni caso, gli eventuali interventi di frazionamento e di suddivisione non devono compromettere l'unità spaziale e architettonica esistente, alterando la continuità morfologica e la percezione unitaria di volte, solai a vista, controsoffittature di pregio o rimuovendo e frammentando elementi di pregio artistico-architettonico.

art. 87 Sottotetti

Con riferimento ai codici individuati nell'allegato A. alla Normativa del PRG (*Descrizioni e specifiche di prestazione dei requisiti di controllo qualitativo degli interventi ammessi dal PRG*) per i seguenti requisiti valgono le ulteriori specificazioni riportate:

2.1.g Disponibilità idonea di spazi abitativi e lavorativi

- Il recupero abitativo dei sottotetti esistenti è consentito al sensi della legge regionale 15/02 che ne detta i limiti e le modalità. I sottotetti abitabili di nuova costruzione, realizzati nel rispetto della zonizzazione, degli indici e delle volumetrie massime consentite dallo stesso P.R.G., sono soggetti a permesso a costruire. E' consentita la realizzazione di sottotetti non praticabili e non abitabili che si pongono, ai sensi di quanto disposto dalla circolare del Ministero dei Lavori pubblici n.2474 del 03/01/73, in

rapporto di funzionalità necessaria rispetto la costruzione cui ineriscono. Detti volumi devono:

- a. avere stretta connessione con la funzionalità degli impianti tecnici indispensabili per assicurare il comfort abitativo degli edifici.
- b. essere determinati dall'impossibilità tecnica di poterne provvedere l'inglobamento entro il corpo della costruzione realizzabile nei limiti della normativa.

Per questi sottotetti si prescrive un'altezza minima pari a 0.80 sulla linea di gronda ed un'altezza massima al colmo di mt. 2.30. La loro realizzazione è soggetta a permesso di costruire ai sensi di quanto previsto dall'art. 3 comma 1 lett. 1) di cui al D.P.R. 380/01.

3.4.b *Controllo dell'illuminazione naturale*

- L'eventuale riutilizzo dei sottotetti può avvenire anche mediante la previsione di aperture (finestre, lucernari), in modo conforme ai caratteri formali e strutturali dell'edificio ed esclusivamente per assicurare l'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione naturale dei locali.

3.6.b *Controllo delle dispersioni di calore*; 3.7.d *Controllo dell'inerzia termica*

- L'eventuale progetto di riutilizzo dei sottotetti deve prevedere idonee opere di isolamento termico anche ai fini del contenimento dei consumi energetici dell'intero edificio. Le opere devono essere conformi alle norme vigenti in materia di impianti tecnologici e di contenimento dei consumi energetici.

art. 88 Locali integrativi per la residenza

Con riferimento ai codici individuati nell'allegato A. alla Normativa del PRG (*Descrizioni e specifiche di prestazione dei requisiti di controllo qualitativo degli interventi ammessi dal PRG*) per i seguenti requisiti valgono le ulteriori specificazioni riportate:

2.1.g *Disponibilità idonea di spazi abitativi e lavorativi*

- E' opportuno che tutti gli edifici residenziali costituiti da più unità immobiliari servite da una stessa scala siano dotati di idonei locali da utilizzarsi per usi integrativi (lavanderie, depositi, riunioni condominiali, ecc.). Detti locali possono essere ubicati al piano terra, al piano seminterrato al piano di copertura o nel sottotetto e devono avere una superficie netta minima di 24 mq (tale superficie deve essere aumentata di 1,6 mq per ogni unità abitativa oltre le 6), altezza minima netta di 2,40 m. e devono essere dotati di almeno un servizio igienico munito di disimpegno.
- I locali integrativi alla residenza possono essere realizzati sui terrazzi di copertura di edifici di esclusiva pertinenza degli appartamenti sottostanti, a condizione che:
 - I terrazzi su cui realizzare tali locali abbiano una superficie maggiore o uguale a 50 mq.;
 - la superficie dei nuovi locali non sia superiore al 20% della superficie complessiva del terrazzo di copertura e comunque non inferiore a 10mq né superiore a 24 mq di superficie utile netta;
 - tali locali non siano collegati internamente con l'appartamento sottostante di pertinenza;
 - vengano destinati esclusivamente a lavanderia o deposito con altezza non superiore a ml. 2,40 ed eventualmente con servizio igienico compreso nelle dimensioni massime suddette;
 - la loro collocazione venga valutata nel quadro di un progetto esteso all'intero edificio volto a verificare l'impatto visivo sulla sua estetica sia dalla strada sia da altri punti di vista rilevanti (edifici circostanti e altri spazi pubblici che interferiscono visivamente);
 - la loro disposizione sul terrazzo venga obbligatoriamente integrata dalle ulteriori opere di arredo previste al successivo art.100, requisito 4.3.a per definire un assetto

formale complessivo adeguato eliminando e comunque mitigando l'effetto di addizione volumetrica isolata.

- non esistano già locali su tali terrazzi, a meno dei casi in cui i locali già esistenti abbiano dimensioni inferiori a quelle consentite e indicate al successivo punto e siano dunque possibili ampliamenti; tali eventuali ampliamenti devono garantire condizioni di unitarietà rispetto ai locali già esistenti e in ogni caso. essere realizzati nel rispetto di quanto stabilito nei successivi punti;

2.2.a *Continuità della rete pedonale e protezione delle utenze deboli*

- L'accesso ai locali integrativi per la residenza deve avvenire tramite percorsi continui orizzontali e raccordati con rampe e/o ascensori al fine di poter essere fruiti anche da persone anziane o con ridotte o impedito capacità motorie.

art. 89 Locali commerciali e per attività terziarie e direzionali

Con riferimento ai codici individuati nell'allegato A. alla Normativa del PRG (*Descrizioni e specifiche di prestazione dei requisiti di controllo qualitativo degli interventi ammessi dal PRG*) per i seguenti requisiti valgono le ulteriori specificazioni riportate:

2.1.g *Disponibilità idonea di spazi abitativi e lavorativi*

- In generale per i locali commerciali e per gli edifici e i locali destinati ad attività terziarie e direzionali devono essere osservate tutte le disposizioni prescritte dalla vigente normativa relative alle varie tipologie di edifici e locali; tali disposizioni, in caso di diversità, prevalgono sulle disposizioni del presente Regolamento.
- I locali commerciali devono di norma essere collocati al piano terra degli edifici, pur non escludendosi l'uso di piani superiori o di locali seminterrati.
- I locali per attività terziarie e direzionali se non collocati all'interno di edifici interamente destinati a tali attività, possono essere collocati al piano terra o ai piani superiori degli edifici.
- Limitatamente ai quartieri di edilizia residenziale sovvenzionata di proprietà pubblica, i locali commerciali e per attività terziarie e direzionali possono essere anche collocati nei porticati siti al piano terra degli edifici e riutilizzati a spazi coperti, per migliorare la loro dotazione funzionale di base, previa verifica di qualità architettonica e urbana delle soluzioni proposte.
- I locali commerciali e per attività terziarie e direzionali dovranno essere dotati di servizi igienici con acqua corrente, opportunamente disimpegnati e costituiti da almeno un WC e un lavabo.
- Limitatamente agli edifici ricadenti nelle zone S i locali a piano terra possono essere destinati ad attività commerciali anche in deroga alle altezze previste, fatto salvo il parere A.S.L.

5.1.f *Controllo delle procedure attuative*

- L'eventuale apertura, trasferimento di sede e ampliamento della superficie delle attività commerciali deve rispettare principi e norme di legge e regolamento vigente all'atto del trasferimento e/o dell'ampliamento.

art. 90 Locali per la produzione industriale e artigianale

Con riferimento ai codici individuati nell'allegato A. alla Normativa del PRG (*Descrizioni e specifiche di prestazione dei requisiti di controllo qualitativo degli interventi ammessi dal PRG*) per i seguenti requisiti valgono le ulteriori specificazioni riportate:

2.1.g *Disponibilità idonea di spazi abitativi e lavorativi*

- In generale la progettazione degli edifici e dei locali per la produzione industriale e artigianale deve osservare la vigente normativa in materia di sicurezza e igiene sul lavoro, prevenzione incendi, smaltimento dei rifiuti, inquinamento atmosferico e acustico.
- L'organizzazione degli ambiti spaziali nei quali si realizzano le attività di produzione, lavorazione e di servizio, i reciproci rapporti i termini di localizzazione e disposizione e la conformazione geometrico-dimensionale vanno strettamente connessi al ciclo di produzione, alla morfologia del flusso dei materiali, che varia con il numero di materie prime utilizzate e il numero di prodotti realizzati e al tipo di attrezzature ed impianti richiesti dal tipo di produzione. In tal senso la progettazione di tali spazi presuppone uno studio del ciclo di produzione da tradurre in diagrammi di lavoro e in dati di ingombro di macchinari ed impianti.

art. 91 Autorimesse

Con riferimento ai codici individuati nell'allegato A. alla Normativa del PRG (*Descrizioni e specifiche di prestazione dei requisiti di controllo qualitativo degli interventi ammessi dal PRG*) per i seguenti requisiti valgono le ulteriori specificazioni riportate:

1.3.b *Limitazione dei rischi di propagazione degli incendi*

- Con riferimento ai parametri di definizione della tenuta alla fiamma, ai gas dell'isolamento termico ai fini dell'isolamento da altri edifici, le autorimesse devono essere separate da edifici adiacenti con strutture di tipo non inferiore a REI 120; le strutture di separazione con altre parti dello stesso edificio devono essere di tipo non inferiore a REI 90.

2.1.g *Disponibilità idonea di spazi abitativi e lavorativi*

- Le autorimesse possono essere realizzate anche ai piani interrati (a meno di quelle destinate oltre che al posteggio anche a riparazioni, lavaggi, e controlli), sempre che siano previsti ingresso e uscita separati e siano osservate tutte le norme antincendio, e in ogni caso garantendo l'isolamento dall'umidità e assicurando un ricambio d'aria anche attraverso opportuni accorgimenti ed apparecchiature meccaniche.

Capo 6. Materiali costitutivi degli spazi aperti

Rientrano in tale famiglia i materiali elementari degli spazi verdi e degli spazi aperti in generale sia pubblici che privati.

art. 92 Elementi di delimitazione

Per elementi di delimitazione degli spazi aperti si intendono gli elementi utilizzati per la delimitazione/recinzione nell'ambito del sistema degli spazi aperti pubblici e privati come aiuole, giardini, parchi, parcheggi, aree sportive scoperte, aree agricole, aree di pertinenza.

Con riferimento ai codici individuati nell'allegato A. alla Normativa del PRG (*Descrizioni e specifiche di prestazione dei requisiti di controllo qualitativo degli interventi ammessi dal PRG*) per gli elementi di delimitazione va rispettato il seguente requisito:

1.4.h Protezione dalle intrusioni

Le ulteriori specifiche prestazionali sono quelle di seguito indicate:

4.3.a *Qualità e rappresentatività degli spazi aperti*

- Nel trattamento superficiale degli elementi di delimitazione vanno esclusi prodotti e soluzioni come rivestimenti ceramici e rivestimenti plastici.

- La progettazione degli elementi di delimitazione deve salvaguardare la permeabilità visiva tra gli spazi pur dovendo prevedere una chiara delimitazione tra spazi diversi e offrire garanzie di sicurezza e di protezione dalle effrazioni e dalle intrusioni. In ogni caso gli elementi di delimitazione non dovranno avere un'altezza superiore a 1,50 m.

2.6.a *Durezza delle superfici prospicienti spazi aperti*

- A causa dei problemi di durata e continua manutenzione di norma si escludono per i muri e muretti di delimitazione/recinzione i trattamenti a intonaco e successiva tinteggiatura, a parte alcune eccezioni costituenti episodi limitati.
- Una particolare attenzione va rivolta all'attacco a terra di muri e muretti di delimitazione/recinzione, per preservare l'elemento da urti o dalle infiltrazioni di umidità. In tal senso può essere prevista una zoccolatura.
- I paramenti di rivestimento in pietra di muri e muretti devono essere sempre zancati, mentre i rivestimenti in lastre devono essere resi aderenti al supporto strutturale.
- Le opere in ferro verniciato devono essere trattate con due mani di antiruggine (di cui almeno una data al momento dell'approvvigionamento in cantiere) e due mani di vernice.
- Tutte le parti metalliche devono essere zincate a caldo secondo le norme UNI e verniciate a polveri termoindurenti.
- I muri e muretti di delimitazione devono essere dotati in sommità di una opportuna sporgenza per consentire la formazione dei gocciolatoi.

Con riferimento agli interventi di recupero delle unità di spazio complesse identificate come Territorio storico (S) nella tav. P2.2 del PRG e degli edifici identificati come tipi edilizi storici nelle tavv. P2.2 e P2.3 valgono le seguenti ulteriori specificazioni:

4.3.d *Salvaguardia dei caratteri architettonici esistenti*; 4.4.c *Salvaguardia dell'autenticità dei magisteri costruttivi ereditati*

- Di norma non dovrà essere modificato il tipo di elemento di delimitazione esistente, anche nel caso di demolizione e ricostruzione; l'eventuale rifacimento degli elementi di delimitazione dovrà in ogni caso essere relazionato al disegno dei prospetti esterni ed interni ed essere orientato alla salvaguardia dei caratteri architettonici e costruttivi esistenti.
- Nei casi di rifacimento o nuova realizzazione gli elementi di delimitazione possono essere costituiti da:
 - muri pieni, realizzati in pietra naturale a facciavista, di forma regolare o irregolare, che può costituire sia il materiale strutturale con cui è realizzato il muro, sia un paramento esterno aggiuntivo o un semplice rivestimento nel caso in cui la parte strutturalmente resistente del muro sia realizzata in altro materiale;
 - muri alternati con elementi in ferro;
 - elementi in ferro isolati.
- Gli eventuali elementi in ferro, isolati o abbinati a parti in muratura, utilizzati per il rifacimento o la nuova realizzazione degli elementi di delimitazione, devono essere realizzati prevedendo elementi metallici semplici, in quadrello, a croce di Sant'Andrea o con correnti tubolari, preferendo il colore verde scuro o grigio scuro.

art. 93 Muri di sostegno

Per muri di sostegno si intendono le opere da realizzare a sostegno di scarpate e terrazzamenti, in area agricola e negli spazi aperti in genere.

Con riferimento ai codici individuati nell'allegato A. alla Normativa del PRG (*Descrizioni e specifiche di prestazione dei requisiti di controllo qualitativo degli interventi ammessi dal PRG*) per i seguenti requisiti valgono le ulteriori specificazioni riportate:

1.1.a *Stabilità dei pendii*

- La realizzazione di un muro di sostegno, da realizzare a secco, in pietra da taglio locale o in c.a. rivestito in pietra, comporta opportune indagini geologiche volte a verificare l' idoneità dell' intervento in relazione ai connotati geomorfologici e idrogeologici della zona; inoltre occorre tener conto della presenza di fabbricati e manufatti che possono risentire degli effetti della nuova opera.
- Per i muri di sostegno sui versanti dovrà essere valutata la stabilità generale della pendice nella configurazione originaria e nella configurazione conseguente alla realizzazione dell' intervento.
- Le nuove strutture di contenimento dovranno comunque essere provviste di opere di drenaggio tali da assicurare il mantenimento di una capacità drenante che non determini sovrappressioni sulle strutture e sulle opere connesse.

3.1.a *Controllo delle modificazioni idrografiche e idrogeologiche*

- In nessun caso la messa in opera di una struttura di sostegno potrà provocare l' alterazione del regime superficiale delle acque e/o un aumento dell' infiltrazione.
- A salvaguardia delle colture e di quanto giace sul piano di campagna, al piede dei muri di sostegno occorre prevedere il drenaggio delle acque tramite una trincea riempita di ciottolame, ghiaia e sabbia, collegata con opportuni tubi di scarico.

art. 94 Marciapiedi

Per marciapiedi si intende la parte della sezione stradale destinata al transito dei pedoni e alla posa di oggetti ed impianti (segnaletica, tabelloni pubblicitari, impianti di illuminazione, alberi, cestini portarifiuti, fontane, depositi di biciclette, panchine, cabine telefoniche, pensiline per le fermate dei trasporti pubblici, cassette postali, orologi, dissuasori, ecc.).

Con riferimento ai codici individuati nell' allegato A. alla Normativa del PRG (*Descrizioni e specifiche di prestazione dei requisiti di controllo qualitativo degli interventi ammessi dal PRG*) per i seguenti requisiti valgono le ulteriori specificazioni riportate:

1.4.a *Protezione dai rischi di urto e di caduta (Sicurezza di circolazione)*

- In generale la larghezza della fascia da destinare al transito per i pedoni all' interno del marciapiede non deve essere mai inferiore a m. 1,50 e la pendenza trasversale del marciapiede deve essere dell' 1%. Fori e chiusini devono essere posti fuori dalla zona di transito e al livello del suolo. L' altezza massima del cordolo di delimitazione del marciapiede verso la carreggiata stradale deve essere di 15 cm., i dislivelli di 2,5 cm. e raccordati con angolo smussato.
- La superficie dei marciapiedi deve essere antisdrucchiolevole, regolare e compatta

2.2.a *Continuità della rete pedonale e protezione delle utenze deboli*

- I marciapiedi devono consentire il transito dei portatori di handicap, in particolare di persone con ridotte o impedito capacità motorie e perciò facenti uso di carrozzine. A tal fine il raccordo tra il marciapiede e la carreggiata in corrispondenza dei percorsi per disabili deve ottenersi con un abbassamento del bordo avente spessore di 2,5 cm. per una larghezza minima di m. 1,50, un dislivello massimo di 15 cm. e una pendenza massima dell' 8%. All' angolo di due marciapiedi stretti tutto il bordo deve essere ribassato; il raccordo deve essere posto nelle zone non destinate al transito.

2.1.f *Disponibilità idonea di arredi fissi negli spazi aperti pubblici*

- Lo spazio del marciapiede oltre alla fascia di transito dei pedoni può comprendere eventuali fasce attrezzate, interne e/o esterne rispetto alla fascia di transito, destinate alla posa di oggetti ed impianti diversi (segnaletica, tabelloni pubblicitari, impianti di illuminazione, alberi, cestini portarifiuti, fontane, depositi di biciclette, panchine, cabine telefoniche, pensiline per le fermate dei trasporti pubblici, cassette postali, orologi, dissuasori, ecc.). Tali fasce devono avere una larghezza minima di 25 cm. se posizionate

all'interno e di 75 cm. se esterne. Qualora lo spazio non sia sufficiente, segnaletica e lampioni potranno essere posti sui muri degli edifici finitimi ad un'altezza minima di m. 2,50, mentre gli altri elementi (alberi, cestini portarifiuti, panchine, ecc) potranno essere posizionati allineati ai lati del marciapiede.

4.3.a *Qualità e rappresentatività degli spazi aperti*

- La superficie dei marciapiedi deve essere costituita da materiale diverso da quello usato per la carreggiata. La pavimentazione deve essere in elementi discreti e può essere realizzata in masselli autobloccanti di cls o in lastricato o cubetti in pietra naturale o artificiale.
- Con riferimento ai percorsi storici esistenti, il disegno delle pavimentazioni e la scelta e l'uso dei materiali devono essere finalizzati a recuperare e valorizzare gli elementi storici di permanenza. In tal senso, per la pavimentazione va privilegiato l'uso della pietra vesuviana (pietrarsa), riutilizzando gli elementi preesistenti e integrandoli laddove esistano forti manomissioni; nella sostituzione e nel rifacimento della pavimentazione possono comunque essere utilizzati ulteriori materiali come la pietra calcarea grigia, il porfido e i masselli in calcestruzzo di colore grigio.
- La superficie del marciapiede posta a differente livello rispetto alla carreggiata stradale va delimitata con un cordolo da realizzare in pietra naturale o artificiale.

art. 95 Corsie e carreggiate

Per carreggiate si intendono le parti della sezione stradale destinate al transito veicolare; le corsie indicano il numero di sezioni che compongono le carreggiate destinate ai diversi sensi di marcia.

Con riferimento ai codici individuati nell'allegato A. alla Normativa del PRG (*Descrizioni e specifiche di prestazione dei requisiti di controllo qualitativo degli interventi ammessi dal PRG*) per i seguenti requisiti valgono le ulteriori specificazioni riportate:

3.1.a *Controllo delle modificazioni idrografiche e idrogeologiche*

- Al fine di favorire la raccolta e lo smaltimento delle acque meteoriche, le carreggiate stradali devono avere una pendenza trasversale pari al 2%.

4.3.d *Salvaguardia dei caratteri architettonici esistenti; 4.4.c Salvaguardia dell'autenticità dei magisteri costruttivi ereditati*

- Con riferimento ai percorsi storici esistenti, il disegno delle pavimentazioni e la scelta e l'uso dei materiali devono essere finalizzati a recuperare e valorizzare gli elementi storici di permanenza. In tal senso, per la pavimentazione va privilegiato l'uso della pietra vesuviana (pietrarsa), principalmente in lastricato di basoli, riutilizzando gli elementi preesistenti e integrandoli laddove esistano forti manomissioni. Nella sostituzione e nel rifacimento della pavimentazione possono comunque essere utilizzati ulteriori materiali come la pietra calcarea grigia in lastre irregolari o squadrate, (con uno spessore di almeno 3 cm.), in basoli o in cubetti (di dimensioni di almeno 6/8 cm.), il porfido in cubetti o in lastre e i masselli in calcestruzzo di colore grigio. Le pavimentazioni possono inoltre essere realizzate anche utilizzando pezzature e forme diverse dello stesso materiale.

art. 96 Spazi per la sosta

Per spazi per la sosta si intendono gli spazi prevedibili lungo la sede stradale, all'interno dei marciapiedi, da destinare alla sosta in parallelo delle auto. In particolare per i casi in cui è consentito prevedere spazi per la sosta si rimanda a quanto contenuto al capo 8 del titolo V delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG e nell'allegato D alle Norme stesse (Guida e abachi per la progettazione delle strade).

Con riferimento ai codici individuati nell'allegato A. alla Normativa del PRG (*Descrizioni e specifiche di prestazione dei requisiti di controllo qualitativo degli interventi ammessi dal PRG*) per i seguenti requisiti valgono le ulteriori specificazioni riportate:

2.1.d *Disponibilità idonea di spazi per la circolazione veicolare in relazione alle diverse tipologie funzionali di strade*

- Lungo la sede stradale, all'interno di marciapiedi di dimensioni non inferiori ai 3,50 m. possono essere previste aree di sosta in parallelo, di dimensione non inferiore ai 2,00 m. e tali da consentire la continuità del tratto pedonale con una larghezza non inferiore a 1,50 m.

3.1.c *Permeabilità dei suoli*

- Per la pavimentazione delle aree di sosta in parallelo non ubicate lungo le strade di scorrimento (per le quali è più opportuno ricorrere allo stesso materiale utilizzato per le carreggiate, evitando cambi di pavimentazione che potrebbero compromettere la regolarità e la compattezza della superficie), potranno essere utilizzate soluzioni permeabili come terra battuta o prato.

art. 97 Rampe pedonali

Per rampe pedonali si intendono i piani inclinati destinati al transito pedonale realizzati in spazi aperti pubblici per superare dislivelli e/o accedere a ulteriori spazi coperti o scoperti posti a quote differenti.

Con riferimento ai codici individuati nell'allegato A. alla Normativa del PRG (*Descrizioni e specifiche di prestazione dei requisiti di controllo qualitativo degli interventi ammessi dal PRG*) per i seguenti requisiti valgono le ulteriori specificazioni riportate:

2.2.a *Continuità della rete pedonale e protezione delle utenze deboli*

- La larghezza delle rampe non può essere inferiore a m. 1,50.
- Le rampe pedonali devono avere pendenze che consentano la sosta e il facile passaggio di carrozzine ed eventualmente biciclette. La pendenza non deve superare il 12% per rampe lunghe fino a m. 0,50; l'8% per rampe lunghe fino a m. 2,00; il 7% per rampe lunghe fino a m. 5,00; il 5% per rampe lunghe più di m. 5,00.
- Qualora il dislivello sia superiore a m. 1,50 si deve prevedere uno specifico sistema di elevazione (specialmente per l'accesso agli edifici).
- Ogni 10 metri di rampa va previsto un piano orizzontale di riposo con lunghezza minima di m. 1,50.

1.4.a *Protezione dai rischi di urto e di caduta (Sicurezza di circolazione)*

- Nel caso di rampe con dislivelli maggiori di 20 cm., deve essere previsto un corrimano ad un'altezza di m. 0,90 e un cordolo di protezione ai lati che si alzi di 5 cm. dal piano di calpestio.
- Le rampe pedonali devono essere pavimentate con materiali antisdrucchiolevoli. I materiali consentiti sono: pietra, naturale o artificiale, terra battuta, terra battuta stabilizzata con leganti.

3.1.a *Controllo delle modificazioni idrografiche e idrogeologiche*

- Le rampe devono essere dotate di canalette per il deflusso delle acque, larghe m. 0,4 e realizzate in pietra o cls.

art. 98 Rampe carrabili

Per rampe carrabili si intendono i piani inclinati destinati al transito veicolare realizzati in spazi

aperti pubblici per superare dislivelli e/o accedere a ulteriori spazi coperti o scoperti posti a quote differenti.

Con riferimento ai codici individuati nell'allegato A. alla Normativa del PRG (*Descrizioni e specifiche di prestazione dei requisiti di controllo qualitativo degli interventi ammessi dal PRG*) per i seguenti requisiti valgono le ulteriori specificazioni riportate:

2.1.d *Disponibilità idonea di spazi per la circolazione veicolare in relazione alle diverse tipologie funzionali di strade*

- Le rampe carrabili devono avere una pendenza non superiore al 20% se rettilinee, al 15% se curve; il raggio minimo di curvatura deve essere di m. 6,00; la larghezza minima, se in rettilineo, deve essere di m. 4,00 (nel caso di senso unico di marcia) e di m. 7,00 (se a doppio senso), di m. 9,00 se in curva e a due sensi di marcia.

1.4.a *Protezione dai rischi di urto e di caduta (Sicurezza di circolazione)*

- I parapetti delle rampe devono avere un'altezza pari a m. 1,20 ed essere costituiti da materiali senza superfici taglienti o sporcanti e sufficientemente robusti da sopportare gli urti.
- Il materiale della pavimentazione delle rampe deve presentare adeguate rugosità o rialzi tali da consentire la salita anche in condizioni atmosferiche avverse.

art. 99 Passi carrabili

Per passi carrabili si intendono i punti di uscita di autoveicoli da spazi chiusi pubblici o privati posti in corrispondenza di spazi aperti pubblici.

Con riferimento ai codici individuati nell'allegato A. alla Normativa del PRG (*Descrizioni e specifiche di prestazione dei requisiti di controllo qualitativo degli interventi ammessi dal PRG*) per i seguenti requisiti valgono le ulteriori specificazioni riportate:

1.4.a *Protezione dai rischi di urto e di caduta (Sicurezza di circolazione)*

- Le uscite dai locali interrati o seminterrati devono essere realizzate mediante piani inclinati (rampe) terminanti in zone di sosta orizzontali. Tra il punto di inizio della livelletta inclinata ed il ciglio della strada deve esserci una distanza pari almeno a 3,50 m.
- Le uscite dalle autorimesse pubbliche o private o da parcheggi verso spazi pubblici devono essere opportunamente segnalate.
- Tra le uscite carrabili e le uscite pedonali dei locali collettivi (scuole, cinema, ecc.) deve correre una distanza di almeno 10,00 m., misurata tra gli stipiti più vicini, oltre alla buona visibilità dell'insieme.

art. 100 Elementi di arredo

Per elementi di arredo si intendono gli elementi che attrezzano gli spazi aperti (strade, piazze, larghi e aree pavimentate, giardini, parchi, parcheggi) e possono essere rappresentati da fontane, panchine, fioriere, paline segna-via, cartelloni pubblicitari, cestini portarifiuti, fermacicli, gazebi, orologi, pensiline, giochi per bambini, ecc.

Con riferimento ai codici individuati nell'allegato A. alla Normativa del PRG (*Descrizioni e specifiche di prestazione dei requisiti di controllo qualitativo degli interventi ammessi dal PRG*) per i seguenti requisiti valgono le ulteriori specificazioni riportate:

4.3.a *Qualità e rappresentatività degli spazi aperti*

- La previsione di eventuali elementi di arredo deve essere valutata all'interno di una verifica architettonica complessiva degli spazi aperti (disegno delle pavimentazioni, opere a verde, illuminazione, organizzazione dei fronti edificati,...), evitando perciò scelte

casuali ed episodiche non congruenti con i criteri generali di sistemazione esterna; tali elementi inoltre non vanno considerati come arredi mobili ma come elementi stabili e duraturi costitutivi delle scelte architettoniche relative all'intero spazio pubblico.

art. 101 Elementi di illuminazione

Con riferimento ai codici individuati nell'allegato A. alla Normativa del PRG (*Descrizioni e specifiche di prestazione dei requisiti di controllo qualitativo degli interventi ammessi dal PRG*) per i seguenti requisiti valgono le ulteriori specificazioni riportate:

4.3.a Qualità e rappresentatività degli spazi aperti

- I sistemi di illuminazione possono essere realizzati con elementi a braccio, con elementi a parete, con apparecchi a luce sospesa, con lampioni oppure con elementi ad incasso a parete o a pavimento. La loro scelta va fatta in funzione della dimensione, della gerarchia e del grado di caratterizzazione formale e funzionale dei luoghi.
- Il sistema di illuminazione principale lungo le strade fiancheggiate da due fronti edilizi è di norma quello dei bracci sospesi con allacciamento verticale sottotraccia al cavo principale interrato su strada. L'uso di paline va valutato nei soli casi di sezioni stradali molto ampie dotate di marciapiedi e in quelli di strade fiancheggiate da fronti edilizi su un solo lato e prospicienti spazi pubblici e aperti in genere (piazze, giardini,...).

3.4.c Controllo dell'illuminazione artificiale degli spazi aperti

- Gli impianti di illuminazione stradali e degli spazi aperti pubblici in genere dovranno essere schermati rispettivamente verso gli edifici e verso l'esterno delle aree e in entrambi i casi verso l'alto, per evitare fenomeni di inquinamento luminoso

art. 102 Gruppi arborei isolati/Gruppi arbustivi

Per gruppi arborei e arbustivi isolati si intendono gli elementi vegetali disposti a nucleo in numero più o meno limitato nel territorio agricolo e nelle aree verdi in generale oppure presenti all'interno di spazi aperti privati di pertinenza o utilizzati per caratterizzare e rendere riconoscibile uno spazio aperto pubblico.

Con riferimento ai codici individuati nell'allegato A. alla Normativa del PRG (*Descrizioni e specifiche di prestazione dei requisiti di controllo qualitativo degli interventi ammessi dal PRG*) per i gruppi arborei e arbustivi vanno rispettati i seguenti requisiti:

3.2.c Salvaguardia dei biotopi e controllo della diversificazione biologica

3.2.d Controllo delle relazioni ecologiche tra le aree verdi

Le ulteriori specifiche prestazionali sono quelle di seguito indicate:

3.2.a Controllo delle vocazioni botaniche dei diversi contesti paesaggistici

- In generale i gruppi arborei devono avere una o al massimo due specie dominanti numericamente, per evitare il disordine estetico e vegetativo.

3.2.b Salvaguardia della vegetazione esistente e dei caratteri storici del verde

- I gruppi arborei/arbustivi esistenti dovranno essere conservati e mantenuti fino al termine del turno, a meno che non sopravvengano fitopatologie tali da escludere esiti favorevoli delle cure fitosanitarie e sempre che ciò sia compatibile con le previsioni del PRG.
- Se si rende necessario l'abbattimento di una pianta per motivi di pubblica sicurezza o per malattia, dovrà essere garantita l'integrità del gruppo mediante sostituzione con un nuovo esemplare della stessa specie, al momento dell'impianto già di dimensione pari ad un terzo di quella della pianta abbattuta.

- In caso di sostituzione completa di un gruppo arboreo e arbustivo esistente per malattia o per fine turno, potrà essere impiantato un nuovo gruppo della stessa specie, fatte salve le indicazioni contenute nell'elaborato del PRG R2. *Analisi delle risorse ambientali e paesaggistiche.*

3.1.c *Permeabilità dei suoli*

- E' vietato rendere impermeabili con pavimentazioni o altre opere edilizie, le aree di pertinenza delle alberature nonché inquinare con scarichi o discariche improprie.

art. 103 Alberature a filare

Per alberature a filare si intendono gli elementi vegetali a sviluppo lineare disposti lungo gli assi stradali, lungo i percorsi ciclopedonali e pedonali, nel territorio agricolo, nelle aree a parco e a verde in generale, nelle aree a parcheggio, aventi funzioni igienico-sanitarie, antinquinamento, morfologico-estetiche, ricreative e di connessione della trama vegetazionale.

Con riferimento ai codici individuati nell'allegato A. alla Normativa del PRG (*Descrizioni e specifiche di prestazione dei requisiti di controllo qualitativo degli interventi ammessi dal PRG*) per le alberature a filare vanno rispettati i seguenti requisiti:

3.2.c Salvaguardia dei biotopi e controllo della diversificazione biologica

3.2.d Controllo delle relazioni ecologiche tra le aree verdi

Le ulteriori specifiche prestazionali sono quelle di seguito indicate:

Per i requisiti di:

3.2.a *Controllo delle vocazioni botaniche dei diversi contesti paesaggistici*

3.2.b *Salvaguardia della vegetazione esistente e dei caratteri storici del verde*

3.1.c *Permeabilità dei suoli*

Valgono le indicazioni fornite nel precedente art. 102

4.3.a *Qualità e rappresentatività degli spazi aperti*

- Nel caso di aree pavimentate le alberature dovranno essere impiantate in buche ricavate nella pavimentazione e comunicanti con il terreno sottostante, di dimensioni adeguate alle diverse essenze e alle loro esigenze di crescita, prevedendo di norma bordature basse o escludendole del tutto e prevedendo in sostituzione elementi di protezione a raso, in ghisa, in grigliato elettroforgiato o in cls prefabbricato, con foro centrale (chiuso o in pezzi scomposti) e bordatura perimetrale quadrangolare o circolare; eventuali elementi di protezione verticale del fusto vanno adeguati alle esigenze di crescita.

art. 104 Alberature isolate

Per alberature isolate si intendono le essenze singole disposte in genere all'interno di spazi privati di pertinenza o in spazi pubblici, utilizzate prevalentemente per caratterizzare e rendere riconoscibile un luogo e per evidenziare un punto singolare definendo un riferimento.

I requisiti cogenti e le relative specifiche prestazionali sono gli stessi previsti nel precedente art. 103.

art. 105 Siepi

Per siepe si intende un impianto lineare-regolare a carattere continuo, costituito da specie arbustive o arboree con portamento arbustivo e disposto lungo strade o percorsi ciclo-pedonali, in area agricola, all'interno delle aree pubbliche a verde, sportive o a parcheggio o nelle aree private di pertinenza.

Con riferimento ai codici individuati nell'allegato A. alla Normativa del PRG (*Descrizioni e specifiche di prestazione dei requisiti di controllo qualitativo degli interventi ammessi dal PRG*) per le siepi vanno rispettati i seguenti requisiti:

3.2.c Salvaguardia dei biotopi e controllo della diversificazione biologica

3.2.d *Controllo delle relazioni ecologiche tra le aree verdi*

Le ulteriori specifiche prestazionali sono quelle di seguito indicate:

3.2.b *Salvaguardia della vegetazione esistente e dei caratteri storici del verde*

- Le siepi possono essere monospecifiche (costituite da una sola specie) e miste (costituite da più specie).
- E' vietata la rimozione delle siepi esistenti nelle aree agricole e dovranno essere attuati tutti gli interventi necessari alla loro conservazione.
- Le siepi urbane e rurali, monospecifiche o miste, possono essere potate e mantenute in modo da controllarne la crescita, ma in modo da evitare forzature "topiarie" della forma e del portamento naturale.
- Nel caso in cui per motivi di forza maggiore dovuti a interventi di interesse generale si dovessero rimuovere siepi esistenti, dovrà essere data la preferenza alle soluzioni progettuali che ripristinano, nella misura possibile, le condizioni preesistenti.

art. 106 Serre

Sono considerate serre tutte le strutture di climatizzazione e protezione, destinate esclusivamente a colture orto-frutto-floricole. Le serre si distinguono in serre fredde, nelle quali le colture si iniziano in inverno inoltrato (febbraio/marzo), che necessitano di una copertura solo stagionale, e serre calde, nelle quali le colture iniziano anticipatamente, che necessitano di una copertura permanente. In generale gli impianti serricoli dovranno rispettare le disposizioni della L.R. 8/95 e successive modifiche e integrazioni.

Con riferimento ai codici individuati nell'allegato A. alla Normativa del PRG (*Descrizioni e specifiche di prestazione dei requisiti di controllo qualitativo degli interventi ammessi dal PRG*) per i seguenti requisiti valgono le ulteriori specificazioni riportate:

3.1.a *Controllo delle modificazioni idrografiche e idrogeologiche*

- Il bilancio idrico complessivo del terreno non deve essere mutato dalla installazione delle serre e in ogni caso occorre garantire il mantenimento dello scolo delle acque rispetto alla rete di deflusso originaria.

3.4.a *Controllo del soleggiamento*

- L'orientamento delle serre deve privilegiare la direzione nord-sud per le serre fredde e quella est-ovest per le serre calde.

art. 107 Griglie

Con riferimento ai codici individuati nell'allegato A. alla Normativa del PRG (*Descrizioni e specifiche di prestazione dei requisiti di controllo qualitativo degli interventi ammessi dal PRG*) per i seguenti requisiti valgono le ulteriori specificazioni riportate:

3.1.a *Controllo delle modificazioni idrografiche e idrogeologiche*

- All'imboccatura dei tratti dei lagni intubati dovranno essere posti elementi filtranti allo scopo di evitare l'intasamento della tubazione da parte del detrito e del materiale di varia natura raccolto e trasportato dalle acque lungo il percorso. Tali elementi filtranti dovranno essere dimensionati e posizionati in modo tale da non diminuire la sezione utile di deflusso prevedendo una fossa di accumulo per il materiale intercettato. La manutenzione

ordinaria delle griglie dovrà prevedere lo svuotamento periodico della fossa e la ripulitura degli elementi filtranti.

art. 108 Sistemi di canalizzazione delle acque, sistemi di drenaggio, sistemi di irrigazione

Con riferimento ai codici individuati nell'allegato A. alla Normativa del PRG (*Descrizioni e specifiche di prestazione dei requisiti di controllo qualitativo degli interventi ammessi dal PRG*) per i seguenti requisiti valgono le ulteriori specificazioni riportate:

3.1.a *Controllo delle modificazioni idrografiche e idrogeologiche*

- Tutti gli interventi che coinvolgono parti di terreno agricolo dovranno essere volti al mantenimento dell'efficienza delle canalizzazioni, provvedendo in ogni caso al ripristino della loro funzionalità laddove questa risulti essere stata manomessa; in tal senso è vietato interrompere e/o impedire con la costruzione di rilevati, il deflusso superficiale di fossi e canali nelle aree agricole senza prevedere un nuovo e/o diverso recapito per le acque di scorrimento intercettate e in generale, alterare il bilancio idrico complessivo del terreno attraverso l'installazione delle serre e delle altre strutture a servizio dell'agricoltura; sono inoltre vietati gli intubamenti e tutte le operazioni che possano portare all'interramento di fossi e canali quando non sia previsto uno specifico progetto che garantisca un percorso alternativo per il deflusso delle acque "a giorno";
- La scelta dei sistemi di irrigazione delle aree agricole e a verde va fatta principalmente in funzione della superficie da irrigare e delle esigenze idriche della vegetazione. I sistemi utilizzabili sono quelli per aspersione (o a pioggia), sia mobili che fissi, oppure a microirrigazione (a goccia).

art. 109 Reti tecnologiche

Con riferimento ai codici individuati nell'allegato A. alla Normativa del PRG (*Descrizioni e specifiche di prestazione dei requisiti di controllo qualitativo degli interventi ammessi dal PRG*) per le reti tecnologiche vanno rispettati le seguenti classi di requisiti o singoli requisiti:

1.1 b. *Protezione alle azioni sismiche*

1.4.c *Resistenza meccanica degli impianti alle sollecitazioni statiche e alla pressione interna*

1.4.f *Funzionamento in emergenza*

2.3.c *Comodità d'uso e di manovra*

2.5.c *Pulibilità*

2.5.d *Ispezionabilità*

2.5.e *Riparabilità*

2.5.f *Smontabilità*

2.5.g *Sostituibilità*

3.1.d. *Idoneità e compatibilità ambientale delle reti di adduzione e scarico delle acque*

3.3. *Qualità dell'aria e delle frontiere*

3.6 *Controllo del bilancio energetico*

3.7. *Comfort termico*

Le ulteriori specifiche prestazionali sono quelle di seguito indicate:

1.4.b *Controllo nell'uso degli impianti*

- Per tutte le reti impiantistiche vanno rispettate le direttive delle normative vigenti (norme dello Stato e norme dei singoli Enti), in particolar modo quelle in tema di prevenzione incendi e di generale sicurezza.

2.5.a *Idoneità gestionale delle reti tecnologiche*

- Previo l'accordo e il coordinamento tra i diversi enti erogatori di servizi, in sede di progettazione esecutiva delle urbanizzazioni primarie andrebbero privilegiate soluzioni

che consentano il più possibile alloggiamenti unificati anche attraverso la creazione di cunicoli continui ispezionabili, sottostanti la sede stradale, in cui predisporre il passaggio delle diverse reti. Questa soluzione risulta conveniente per il risparmio di spazio, per la riduzione dei punti di ispezione e per l'economia di tutti i processi manutentivi, a patto che l'eventuale ridotta ampiezza della sede stradale non imponga ulteriori oneri che farebbero perdere i vantaggi precedentemente delineati.

3.1.a *Controllo delle modificazioni idrografiche e idrogeologiche*

- La messa in opera degli impianti tecnologici non potrà comportare la variazione superficiale del reticolo esistente di deflusso delle acque. Qualora l'intervento preveda una modifica del reticolo di deflusso superficiale delle acque dovrà esserne indicato il nuovo andamento garantendo che le variazioni rispetto alla situazione preesistente non comportino concentrazioni e ristagni di acque nelle aree di intervento e in quelle limitrofe.
- La profondità rispetto al piano di campagna alla quale installare gli impianti tecnologici dovrà essere tale da non compromettere la crescita e lo sviluppo di apparati radicali e non ostacolare le operazioni di aratura e/o irrigazione delle zone agricole.

art. 110 Pannelli fotovoltaici o solari in copertura.

La realizzazione di opere previste all'art. 88 è subordinata al posizionamento di pannelli fotovoltaici o solari per produzione di acqua calda sanitaria con integrazione architettonica totale. Allegato 1 (guida G.S.E. agli interventi validi al fine del riconoscimento dell'integrazione architettonica del fotovoltaico).

La messa in opera dei pannelli fotovoltaici o solari in copertura o facciata è possibile seguendo le linee guida del G.S.E. Allegato 1.

La messa in opera di pannelli fotovoltaici di copertura è possibile su impianti serricoli definiti dal precedente art. 106 "serre calde" realizzate nel pieno rispetto delle disposizioni della L.R. 8/95 e s.m.i. La copertura degli impianti serricoli con pannelli fotovoltaici non può superare il 20% (venti per cento) della superficie totale delle falde con integrazione architettonica totale.

art. 111 Contenimento consumi energetici.

Nei nuovi edifici e negli interventi di ristrutturazione edilizia si applica la normativa prevista dal D.Lgs. 192/2005 e successivi decreti attuativi.

art. 112 Norme Finali

In caso di contrasto con le norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale vigente, ovvero con le normative regionali o nazionali vigenti approvate Successivamente all'entrata in vigore del presente regolamento, queste prevalgono su quanto riportato nel presente Regolamento edilizio. Fermo restando la necessità di adeguare il presente regolamento alle disposizioni contenute nella legge regionale 16/04.

ALLEGATO 1

G.S.E. Gestore Servizi Elettrici

Guida agli interventi validi ai fini del riconoscimento dell'integrazione architettonica del fotovoltaico