



COMUNE DI CAPACCIO PÆSTUM
(Provincia di Salerno)

RUEC

Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale



Sindaco
Francesco PALUMBO

Consigliere Delegato
Lucio CONFORTI

Segretario Generale
Andrea D'AMORE

Coordiatore dell'Area III FF
Giovanni Vito BELLO

Handwritten signature or mark.

Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale

INDICE

Parte prima – principi generali e disciplina generale dell'attività edilizia.....	1
Titolo I – rinvio alle discipline operanti	
1. definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi	
1.1. Superficie territoriale (St)	
1.2. Superficie fondiaria (Sf)	
1.3. Indice di edificabilità territoriale (It)	
1.4. Indice di edificabilità fondiaria (If)	
1.5. Carico urbanistico (CU)	
1.6. Dotazioni territoriali (DT).....	2
1.7. Sedime	
1.8. Superficie coperta (Sc)	
1.9. Superficie permeabile (Sp)	
1.10. Indice di permeabilità (IpT – Ipf)	
1.11. Indica di copertura (Ic)	
1.12. Superficie totale (St)	
1.13. Superficie lorda (SL).....	3
1.14. Superficie utile (Su)8	
1.15. Superficie accessoria (Sa)	
1.16. Superficie complessiva (Sc).....	4
1.17. Superficie calpestabile	
1.18. Sagoma	
1.19. Volume totale (V)	
1.20. Piano fuori terra	
1.21. Piano seminterrato.....	5
1.22. Piano interrato	
1.23. Sottotetto	
1.24. Soppalco	
1.25. Numero di piani.....	6
1.26. Altezza lorda	
1.27. Altezza del fronte	
1.28. Altezza dell'edificio	
1.29. Altezza utile	
1.30. Distanze	
1.31. Volume tecnico (Vt)	
1.32. Edificio).....	7
1.33. Edificio unifamiliare	
1.34. Pertinenza	
1.35. Balcone	
1.36. Ballatoio	
1.37. Loggia/loggiato	
1.38. Pensilina.....	8
1.39. Portico/porticato	
1.40. Terrazza.....	9
1.41. Tettoia	

1.42.	Veranda	
2.	Ulteriori definizioni non ricomprese nel quadro delle definizioni uniformi	
2.1.	Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)	
2.2.	Densità territoriale (Dt)	
2.3.	Densità fondiaria (Df).....	10
2.4.	Indice di utilizzazione territoriale (Ut)	
2.5.	Altezza media ponderata (Hmp)	
2.6.	Profilo perimetrale esterno	
2.7.	Alloggio 14	
2.8.	Superficie parcheggi (Sp)	
2.9.	Linea di gronda	
2.10.	Piano di campagna	
2.11.	Linea di terra.....	11
2.12.	Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti	
2.13.	Distanza da filo stradale.....	12
2.14.	Distanza dai confini di proprietà	
2.15.	Specificazioni alla disciplina delle distanze.....	13
2.16.	Lastrico solare.....	14
2.17.	Pergolato	
2.18.	Sporto e dimensionamento portico/porticato e tettoie	
2.19.	Dehors	
2.20.	Piscina.....	15
2.21.	Canne fumarie	
3.	Ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia.....	16
3.1	Contratti di fiume, di costa e di paesaggio	
3.2	Interventi di valorizzazione turistica.....	17
3.3.	Permesso di costruire convenzionato (pdcc)	
3.4.	Istituti di disciplina regionale – recepimento.....	18
3.4.1.	Perequazione urbanistica e ambiti di trasformazione urbana	
3.4.2.	Comparto edificatorio	
3.4.3.	Compensazione e incentivazione urbanistica	
3.4.4.	Negoziante urbanistica e dei diritti edificatori.....	19
4.	Definizioni degli interventi edilizi e delle destinazioni d'uso	
5.	Procedimento per il rilascio e la presentazione dei titoli abilitativi edilizi e modalità di controllo degli stessi.....	20
5.1.	Procedimento per il rilascio e la presentazione dei titoli abilitativi edilizi	
5.2.	Modalità di controllo dei titoli abilitativi edilizi	
6.	Modulistica unificata edilizia e per le attività produttive	
7.	Elaborati e documentazione da allegare alla modulistica	
7.1.	Per le nuove costruzioni.....	21
7.2.	Per interventi sull'edilizia esistente.....	23
7.3.	Per interventi di infrastrutture.....	24
7.4.	Per interventi a scala urbanistica	
7.5.	Per tutti i tipi di interventi	
	Parte seconda - disposizioni regolamentari comunali in materia edilizia.....	25
	Titolo I - disposizioni organizzative e procedurali	
	Capo I - sue, suap e organismi consultivi	
8.	Composizione, compiti e modalità di funzionamento, del sue	
	Modalità di coordinamento con il suap	

10.	Composizione, compiti e modalità di funzionamento, del suap	
11.	Composizione, compiti e modalità di funzionamento, della commissione locale per il paesaggio	
12.	Composizione, compiti e modalità di funzionamento, della commissione per la valutazione di incidenza.....	26
13.	Composizione, compiti e modalità di funzionamento, della commissione per gli impianti alimentati a biomassa	
13.1.	Oggetto, esclusioni e soggetti legittimati	
13.2.	Procedura di pubblica attenzione	
13.3.	Documentazione a corredo dei progetti.....	27
13.4.	Garanzie fideiussorie	
13.5.	Condizioni tecniche minime e studi obbligatori.....	28
13.6.	Commissione	
14.	Modalità di gestione telematica delle pratiche edilizie.....	29
15.	Specifiche tecniche degli elaborati progettuali	
15.1.	Formato file.....	30
15.2.	Dimensione (peso) del singolo file	
15.3.	Contenuto del singolo file	
15.4.	Sottoscrizione degli elaborati progettuali	
16.	Aggiornamento della cartografia comunale	
Capo II - altre procedure e adempimenti edilizi.....		31
17.	Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici	
18.	Autotutela e richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati	
19.	Certificato di destinazione urbanistica.....	32
20.	Proroga e rinnovo dei titoli abilitativi	
20.1.	Proroga	
20.2.	Rinnovo	
21.	Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità	
22.	Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni.....	33
23.	Parei preventivi	
24.	Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali, in materia edilizia.....	35
25.	Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio	
26.	Coinvolgimento e partecipazione degli abitanti	
26.1.	Coinvolgimento e partecipazione promossa dall'ente	
26.2.	Coinvolgimento e partecipazione promossa da soggetti privati.....	36
27.	Concorsi di urbanistica e di architettura	
27.1.	Concorsi proposti dall'ente	
27.2.	Concorsi proposti da soggetti privati	
Titolo II – Disciplina della esecuzione dei lavori.....		37
Capo I - Norme procedurali sull'esecuzione dei lavori		
28.	comunicazioni di inizio e di differimento dei lavori, sostituzione e variazioni, anche relative ai soggetti responsabili per la fase di esecuzione dei lavori, quali l'impresa esecutrice, il direttore dei lavori, della sicurezza	
28.1.	Comunicazione di inizio dei lavori	
28.2.	Sostituzione di un soggetto coinvolto nell'esecuzione.....	38
28.3.	Differimento dei lavori	
29.	Comunicazioni di fine lavori	
30.	Occupazione di suolo pubblico	
31.	Comunicazioni di avvio delle opere relative a bonifica, comprese quelle per amianto, ordigni bellici ecc.....	39
31.1.	Bonifica terre inquinate	
31.2.	Bonifica amianto	
31.3.	Bonifica ordigni bellici	
Capo II - Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori		



32.	Principi generali dell'esecuzione dei lavori	
33.	Punti fissi di linea e di livello.....	40
34.	Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie	
35.	Cartelli di cantiere.....	41
36.	Criteri da osservare per scavi e demolizioni	
37.	Misure di cantiere e eventuali tolleranze	
38.	Sicurezza e controllo nei cantieri misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera.....	42
39.	Ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici e per gli interventi di bonifica e di ritrovamenti di ordigni bellici	
39.1.	Rinvenimenti archeologici	
39.2.	Bonifica del suolo	
39.3.	Ordigni bellici	
40.	Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori	
Titolo III – Disposizioni per la qualità urbana, prescrizioni costruttive e funzionali.....		43
Capo I - Disciplina dell'oggetto edilizio		
41.	Caratteristiche costruttive e funzionali, degli edifici	
42.	Requisiti prestazionali degli edifici, riferiti alla compatibilità ambientale, all'efficienza energetica e al comfort abitativo, finalizzati al contenimento dei consumi energetici e idrici, all'utilizzo di fonti rinnovabili e di materiali ecocompatibili, alla riduzione delle emissioni inquinanti o clima alteranti, alla riduzione dei rifiuti e del consumo di suolo.....	44
42.1.	Miglioramento della prestazione energetica dell'involucro	
42.2.	Miglioramento dell'efficienza energetica di impianti termici.....	46
42.3.	Illuminazione artificiale e difesa dall'inquinamento luminoso	
42.4.	Utilizzo di fonti energetiche rinnovabili	
42.5.	Miglioramento del benessere ambientale e del comfort abitativo.....	48
43.	Incentivi (riduzione degli oneri di urbanizzazione, premi di edificabilità, deroghe ai parametri urbanistico-edilizi, fiscalità comunale) finalizzati all'innalzamento della sostenibilità energetico ambientale degli edifici, della qualità e della sicurezza edilizia, rispetto ai parametri cogenti.....	49
43.1.	Incentivi di tipo edilizio-urbanistico	
43.2.	Riduzione degli oneri concessori	
43.3.	Incentivi di tipo economico	
44.	Prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio gas radon.....	50
45.	Specificazioni sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale	
46.	Dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti (c.d. "linee vita").....	52
47.	Prescrizioni per le sale da gioco l'istallazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito e la raccolta della scommessa	
Capo II - Disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico		
48.	Strade	
49.	Portici.....	53
50.	Piste ciclabili	
51.	Aree per parcheggio	
52.	Piazze e aree pedonalizzate.....	54
53.	Passaggi pedonali e marciapiedi	
54.	Passi carrai ed uscite per autorimesse.....	55
55.	Chioschi/dehors su suolo pubblico	
56.	Servitù pubbliche di passaggio sui fronti delle costruzioni e per chioschi/gazebo/dehors posizionati su suolo pubblico e privato	
57.	Recinzioni.....	56
58.	Numerazione civica	
Capo III - Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente		
59.	Aree verdi	
60.	Parchi urbani e giardini di interesse storico e documentale.....	57

61.	Orti urbani	
62.	Parchi e percorsi in territorio rurale	
63.	Sentieri.....	58
64.	Tutela del suolo e del sottosuolo	
Capo IV - Infrastrutture e reti tecnologiche		
65.	Disposizioni comuni a tutte le infrastrutture e reti tecnologiche	
66.	Approvvigionamento idrico.....	59
67.	Depurazione e smaltimento delle acque	
68.	Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati	
69.	Distribuzione dell'energia elettrica.....	60
70.	Distribuzione del gas	
71.	Ricarica dei veicoli elettrici	
72.	Produzione di energie da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento	
73.	Telecomunicazioni.....	61
Capo V - Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico		
74.	Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi	
75.	Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio	
76.	Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali	
77.	Allineamenti.....	62
78.	Piano del colore	
79.	Coperture degli edifici	
80.	illuminazione pubblica.....	63
81.	griglie ed intercapedini.....	64
82.	antenne e impianti di condizionamento a servizio degli edifici e altri impianti tecnici	
83.	serramenti esterni degli edifici.....	65
84.	insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe	
85.	cartelloni pubblicitari.....	66
86.	muri di cinta	
87.	beni culturali e edifici storici	
88.	cimiteri monumentali e storici	
89.	progettazione dei requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani	
89.1.	Accessibilità e connettività.....	67
89.2.	Flessibilità e facilità di uso	
89.3.	Relazione naturale-artificiale	
89.4.	Spazi Pubblici: Percorsi e pavimentazioni.....	68
89.5.	Attrezzature e arredi	
89.6.	Aree Verdi in ambiente urbano	
89.7.	Vivibilità e Sicurezza	
89.8.	Gestione e manutenzione.....	69
Capo VI - elementi costruttivi		
90.	Superamento barriere architettoniche e rampe e altre misure per l'abbattimento di barriere architettoniche	
91.	Serre bioclimatiche.....	70
92.	impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici	
92.1.	Impianti fotovoltaici e solari termici	
92.2.	Impianti eolici	
92.3.	Biomasse	
93.	Coperture, canali di gronda e pluviali	
94.	Strade e passaggi privati e cortili.....	71
95.	Cavedi, pozzi luce e chiostrine	

Conf

96.	Intercedini e griglie di aerazione	
97.	Recinzioni	
98.	Materiali, tecniche costruttive degli edifici.....	72
99.	Disposizioni relative alle aree di pertinenza	
100.	Altre opere di corredo agli edifici.....	73
100.1.	Paddock	
100.2.	Piscine	
TITOLO IV - Vigilanza e sistemi di controllo.....		74
101.	Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio	
102.	Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori	
103.	Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari.....	75
Titolo V - Norme transitorie		
104.	Aggiornamento del regolamento edilizio	
105.	Definizioni e abbreviazioni	
106.	Disposizioni transitorie e finali.....	76



TITOLO I – RINVIO ALLE DISCIPLINE OPERANTI

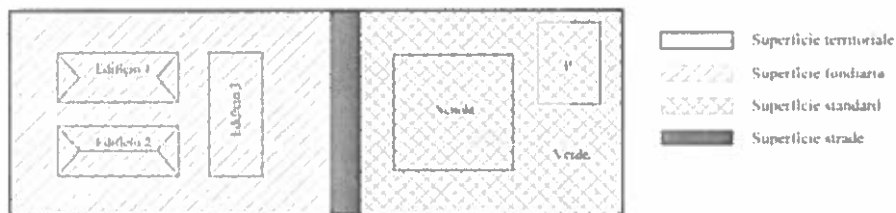
1. DEFINIZIONI UNIFORMI DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Le definizioni uniformi dei parametri edilizi sono riportate nell'Allegato "B" della delibera della Giunta Regionale della Campania n. 287 del 23/05/2017.

Nel seguito si riportano, al solo scopo di agevolarne la consultazione, con la precisazione che le definizioni avente valore legale sono solo quelle riportate nella deliberazione della Giunta Regionale della Campania n. 287 del 23/05/2017.

1.1. SUPERFICIE TERRITORIALE (ST)

Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.



1.2. SUPERFICIE FONDIARIA (SF)

Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. È costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

1.3. INDICE DI EDIFICABILITÀ TERRITORIALE (IT)

Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.

$$It = St_{max} \text{ o } V_{max} / St$$

1.4. INDICE DI EDIFICABILITÀ FONDIARIA (IF)

Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.

$$If = St_{max} \text{ o } V_{max} / Sf$$

1.5. CARICO URBANISTICO (CU)

Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico

l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.

1.6. DOTAZIONI TERRITORIALI (DT)

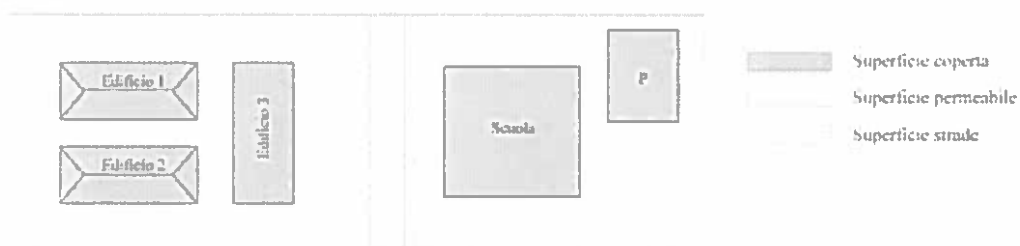
Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.

1.7. SEDIME

Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.

1.8. SUPERFICIE COPERTA (SC)

Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m.



1.9. SUPERFICIE PERMEABILE (SP)

Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.

1.10. INDICE DI PERMEABILITÀ (IPT – IPF)

Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).

$$IpT = Sp / St$$

$$IpF = Sp / Sf$$

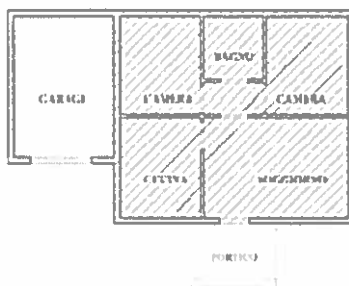
1.11. INDICE DI COPERTURA (IC)

Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

$$Ic = Sc / Sf$$

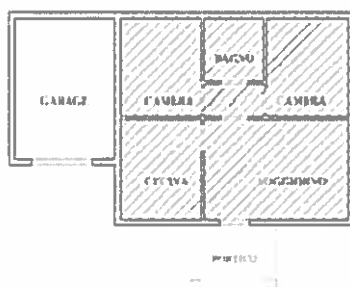
1.12. SUPERFICIE TOTALE (ST)

Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.



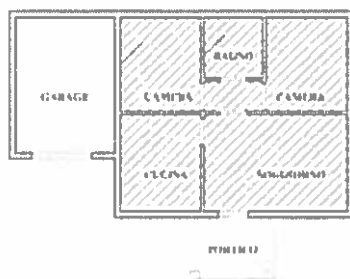
1.13. SUPERFICIE LORDA (SL)

Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.



1.14. SUPERFICIE UTILE (SU)

Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.



1.15. SUPERFICIE ACCESSORIA (SA)

Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.

La superficie accessoria ricomprende:

- i portici e le gallerie pedonali;
- i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;
- le tettoie con profondità superiore a m 1,50;
- le tettoie aventi profondità inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile;

Handwritten signature

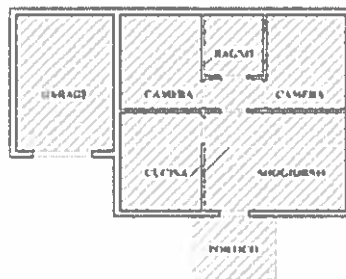
- le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio;
- i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile;
- i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;
- spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
- le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile.

1.16. SUPERFICIE COMPLESSIVA (SC)

Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria. $SC = SU + 60\% SA$

1.17. SUPERFICIE CALPESTABILE

Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (Su) e delle superfici accessorie (Sa) di pavimento.



1.18. SAGOMA

Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.

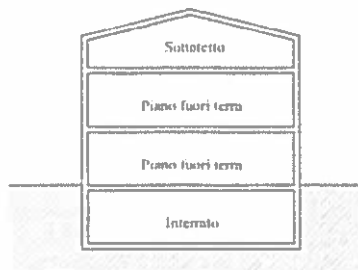
1.19. VOLUME TOTALE (V)

Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.

1.20. PIANO FUORI TERRA

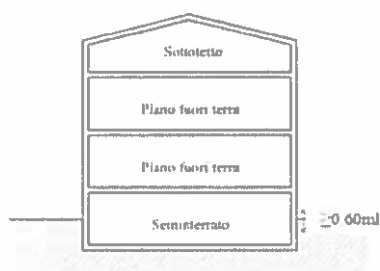
Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.

[Firma manoscritta]



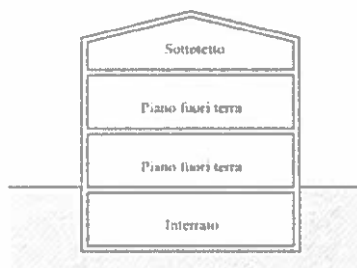
1.21. PIANO SEMINTERRATO

Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.



1.22. PIANO INTERRATO

Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.



1.23. SOTTOTETTO

Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.

1.24. SOPPALCO

Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.

Cont.

1.25. NUMERO DI PIANI

Il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).

1.26. ALTEZZA LORDA

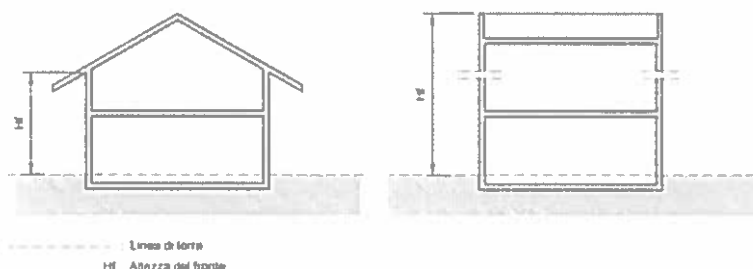
Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante.

Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.

1.27. ALTEZZA DEL FRONTE

L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata:

- all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto;
- all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.



1.28. ALTEZZA DELL'EDIFICIO

Altezza massima tra quelle dei vari fronti.

1.29. ALTEZZA UTILE

Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tenere conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.

1.30. DISTANZE

Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sagoma rispetti la distanza prescritta.

1.31. VOLUME TECNICO (VT)

Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).

[Firma]

1.32. EDIFICIO

Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.

1.33. EDIFICIO UNIFAMILIARE

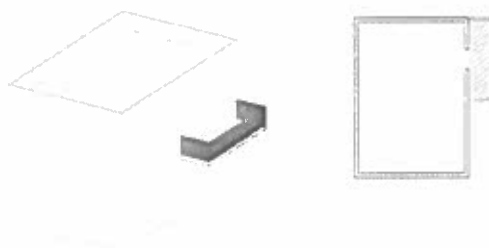
Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.

1.34. PERTINENZA

Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessoria.

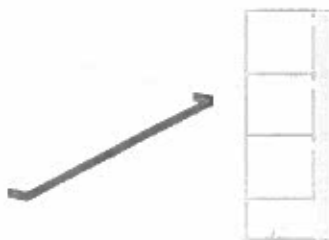
1.35. BALCONE

Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.



1.36. BALLATOIO

Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.



1.37. LOGGIA/LOGGIATO

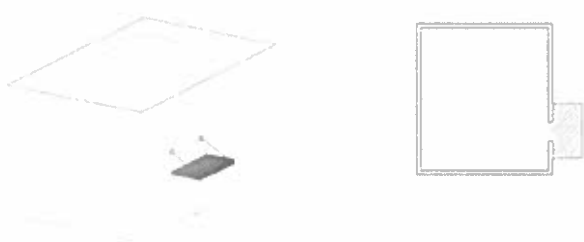
Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile

Coadi



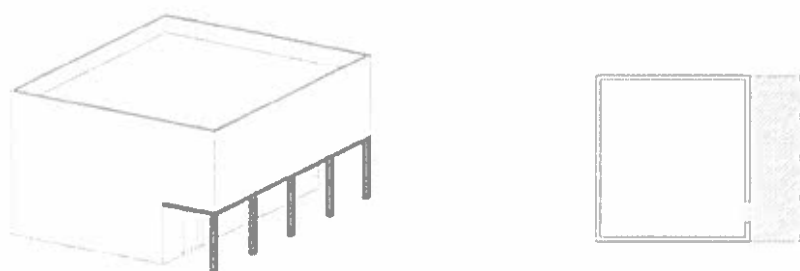
1.38. PENSILINA

Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.



1.39. PORTICO/PORTICATO

Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.

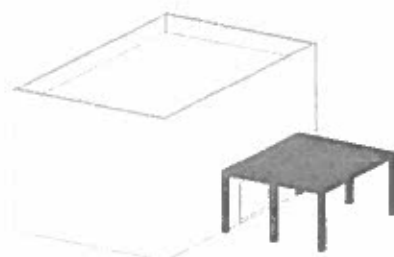


1.40. TERRAZZA

Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.

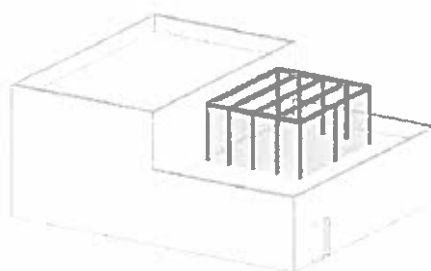
1.41. TETTOIA

Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.



1.42. VERANDA

Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.



2. ULTERIORI DEFINIZIONI NON RICOMPRESE NEL QUADRO DELLE DEFINIZIONI UNIFORMI

2.1. INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (UF)

L'indice di utilizzazione fondiaria, espresso in mq/mq, rappresenta la superficie lorda complessiva di pavimento realizzabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria.

$$Uf = SLPt / Sf$$

2.2. DENSITÀ TERRITORIALE (DT)

La densità territoriale è il rapporto fra abitanti insediati o insediabili in una zona e la superficie territoriale della stessa.

$$Dt = Ab / St$$

Con.

2.3. DENSITÀ FONDIARIA (DF)

La densità fondiaria esprime il rapporto fra abitanti insediati o insediabili di una zona e la sua superficie fondiaria.

$$Df = Ab / Sf$$

2.4. INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE (UT)

L'indice di utilizzazione territoriale, espresso in mq/mq, è la superficie lorda complessiva di pavimento realizzabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale.

$$Ut = SLPt / St$$

2.5. ALTEZZA MEDIA PONDERATA (HMP)

L'altezza media ponderata è il rapporto tra il volume totale utile e la superficie utile, applicato complessivamente sull'intera superficie utile abitabile (Sua) che non potrà essere inferiore a metri 2,70.

$$Hmp = V / Su$$

2.6. PROFILO PERIMETRALE ESTERNO DELL'EDIFICIO

Conformazione planimetrica della costruzione entro e fuori terra nel suo perimetro considerato in senso orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio quale superficie lorda (SL) per ciascun piano, con esclusione delle superfici accessorie.

2.7. ALLOGGIO

L'alloggio è l'unità immobiliare destinata alla residenza, composta da uno o più locali di utilizzo diurno e notturno, da uno o più locali di servizio, da eventuali disimpegni, ripostigli, balconi, logge, terrazze e che presenta almeno i requisiti tecnici e dimensionali minimi richiesti per l'uso residenziale, dal D.M. 5/7/1975 e dalla normativa regionale vigente.

2.8. SUPERFICIE PARCHEGGI (SP)

Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle stesse, qualsiasi sia la destinazione d'uso, devono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad 1 mq per ogni 10 mc di costruzione oltre quanto previsto dalle specifiche norme di settore in relazione alla destinazione funzionale dell'immobile come stabilito dal PUC.

2.9. LINEA DI GRONDA

La linea di gronda è la linea determinata dall'intersezione dell'intradosso della falda del tetto, ovvero all'intradosso di eventuali travi aggettanti, con il fronte dell'edificio. Nel caso di copertura piana si intende convenzionalmente per falda il solaio di copertura ancorché aggettante.

2.10. PIANO DI CAMPAGNA

Il piano di campagna è il piano la cui quota altimetrica (media) è quella del terreno rilevata prima di effettuare l'intervento edilizio-urbanistico.

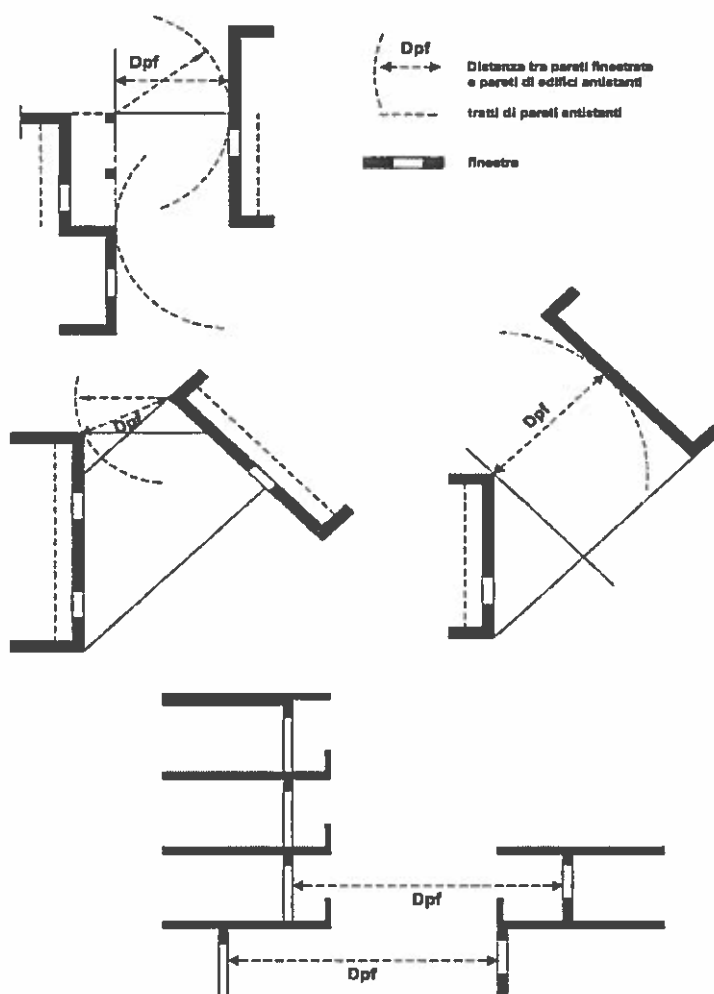


2.11. LINEA DI TERRA

La linea di terra è data dalla quota media del marciapiede o, in sua assenza, del terreno circostante a sistemazione avvenuta.

2.12. DISTANZA TRA PARETI FINESTRATE E PARETI DI EDIFICI ANTISTANTI

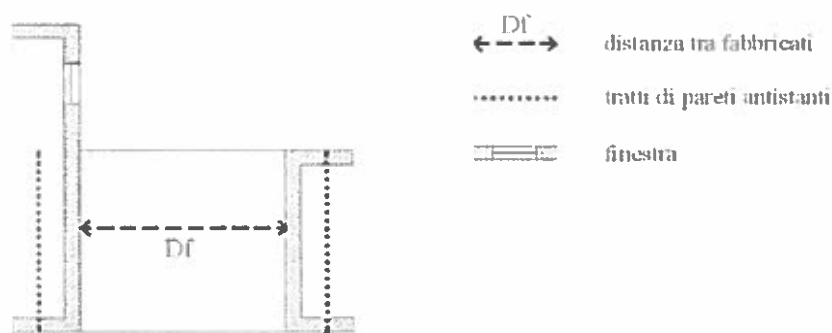
È la distanza, valutata per ogni singolo piano, tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.



Si definisce parete ogni superficie collegante due orizzontamenti strutturali o un orizzontamento strutturale e le falde di copertura. La continuità delle pareti non viene interrotta da eventuali rientranze o sporgenze dalla sagoma del fabbricato dovute a terrazze, logge, balconi, ecc. non viene parimenti interrotta da discomplanarità di entità inferiore ai 50 cm. Si definisce parete finestrata la parete dotata di vedute ai sensi del Codice Civile.

Due pareti si definiscono antistanti quando le perpendicolari condotte da una o dall'altra parete incontrano la parete opposta. La distanza tra pareti finestrate e pareti antistanti è la minima perpendicolare condotta da una o dall'altra parete. Due pareti si definiscono non antistanti quando le perpendicolari condotte da una o dall'altra parete non incontrano la parete opposta. La distanza si applica tra tratti di pareti antistanti, per i tratti di pareti che non sono antistanti, la distanza non si applica quando su un tratto di parete è presente una veduta, nonostante l'intero tratto di parete sia da ritenere finestrato.

Carli



La distanza si applica anche quando solo uno dei tratti di pareti antistanti è finestrato.

Le distanze dovranno misurarsi dagli sporti più avanzati di ciascun edificio, nel caso in cui questi superino ml 1,50. Gli sporti aventi funzione meramente decorativa e ornamentale sono esclusi dal calcolo della distanza.

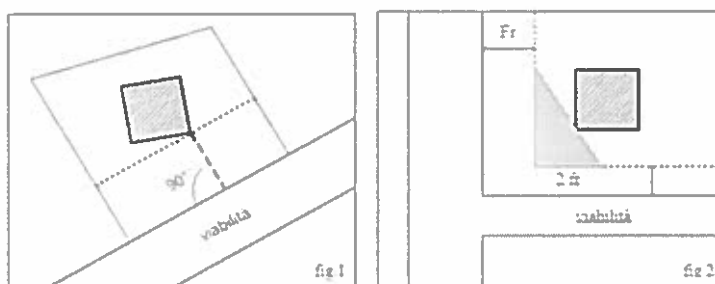
La distanza si applica anche tra distinti edifici insistenti nello stesso lotto di pertinenza.

2.13. DISTANZA DA FILO STRADALE

La distanza da filo stradale è la distanza dal limite più esterno del corpo dell'edificio, con esclusione di fregi, cornicioni e corpi aggettanti aperti se sporgenti per non più di ml 1,50, alla strada. Per le distanze dalla strada si tiene conto delle fasce di rispetto indicate nello strumento urbanistico generale e di quanto stabilito dal codice della strada, dal D.M. 1404/68 e dal D.M. 1444/68, ovvero tra le stesse si applica la condizione più restrittiva.

Le nuove costruzioni, ricostruzioni o ampliamenti in lotti posti in corrispondenza di intersezioni stradali a raso, oltre alle fasce di rispetto indicate dallo strumento urbanistico generale, debbono rispettare un arretramento all'incrocio corrispondente al triangolo costruito con due lati paralleli alle fasce di rispetto stradale, aventi dimensioni pari al doppio della fascia di rispetto della strada su cui si affacciano, e il terzo lato costituito dal segmento congiungente i punti estremi.

Per le costruzioni esistenti non conformi, in caso di sopraelevazione per non più di un piano, si applica una deroga alla norma indicata al comma precedente, che consente il mantenimento della distanza dalla strada edificando la sopraelevazione sul filo dell'edificio, fatta salva la normativa antisismica e fatto salvo eventuali assensi, pareri e/o nulla osta, comunque denominati, di tutela giuridica presenti.



2.14. DISTANZA DAI CONFINI DI PROPRIETÀ

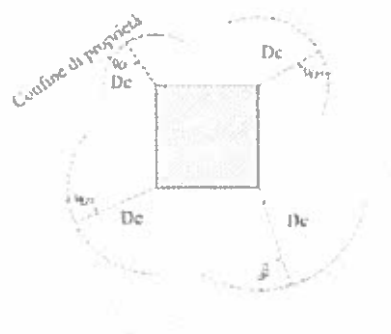
La distanza dai confini di proprietà è la distanza minima misurata in direzione radiale dal profilo perimetrale dell'edificio, e la linea di confine.

Il primo edificante può portare la propria costruzione, fino al confine o arrestarla prima di esso senza alcuna preliminare autorizzazione o manifestazione di consenso da parte del

[Handwritten signature]

confinante. Il secondo edificante potrà, a seconda della scelta del primo, arrivare anche egli fino al confine (costruendo in appoggio o in aderenza), oppure tenere la propria costruzione ad una distanza prevista dallo strumento urbanistico generale.

Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, che non comportino variazioni della sagoma planovolumetrica, sono ammesse le distanze preesistenti.



2.15. SPECIFICAZIONI ALLA DISCIPLINA DELLE DISTANZE

La disciplina delle distanze, comunque fatte salve le disposizioni del Codice Civile, non si applica:

- A. ai terrazzi, balconi, sporti, cornicioni, gronde, setti strutturali e decorativi, aggetti e simili sporgenti dalla sagoma esterna dell'edificio fino ad un massimo di 1,50 m;
- B. ai manufatti per impianti tecnologici di modesta entità a servizio del territorio e dei fabbricati (cabine elettriche, locali caldaia, depositi utensili e attrezzi da lavoro e giardinaggio, impianti telefonici, cabine di decompressione della rete del gas, impianti di sollevamento delle fognature, e simili);
- C. alle strutture aperte di arredo (chioschi, gazebo, pensiline, pompeiane, pergolati, cabine telefoniche, opere artistiche, e simili) e ai manufatti non di uso abitativo (opere in legno quali depositi utensili da lavoro e da giardinaggio, cucce per animali, ecc.);
- D. ai manufatti completamente interrati, comunque non sporgenti oltre 70 cm dal piano di campagna misurati all'intradosso del solaio di copertura, i quali possono quindi essere realizzati, fatte salve le comuni norme di sicurezza, anche in aderenza e /o a confine;
- E. alle pensiline e ai box prefabbricati di utilità pubblica e privata se complementari alle abitazioni o al servizio di strutture di arredo stradale;
- F. alle strutture di sostegno di pergolati, tendoni, strutture temporanee, ed elementi simili quali strutture ombreggianti;
- G. alle opere di coibentazione termica delle pareti esterne degli edifici esistenti, qualora comportino un ispessimento delle murature;
- H. agli ascensori e montacarichi o altri interventi su fabbricati esistenti, finalizzati al superamento delle barriere architettoniche (in tal caso dovrà comunque essere rispettata la distanza minima tra fabbricati di 3 m prevista dal Codice Civile);
- I. agli impianti tecnologici di modesta entità al servizio di fabbricati esistenti (box antincendio, gruppo di spinta, motocondensanti, ed elementi simili);

- J. alle scale di sicurezza esterne, aperte, quando imposte da norme di sicurezza o prevenzione incendi, limitatamente agli edifici esistenti;
- K. ai manufatti relativi alla rete dei percorsi pedonali e ciclabili, quali sovrappassi, rampe, scale mobili e percorsi sopraelevati;
- L. per le zone non residenziali, agli impianti tecnologici quali silos, paddock e strutture di servizio e complementari agli impianti di allevamento animali, depuratori, disoleatori e simili che necessitino di installazione separate dall'edificio principale o che si rendano necessari per adeguamento a normative speciali, ed elementi simili.

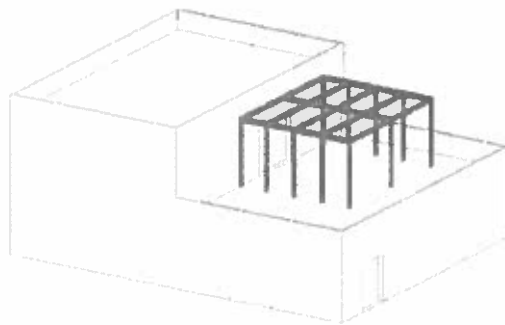
2.16. LASTRICO SOLARE

Per lastrico solare si intende lo spazio scoperto, praticabile, ai fini della manutenzione, della copertura piana di un edificio, o di una sua porzione.

2.17. PERGOLATO

Il pergolato è un'impalcatura, generalmente a sostegno di piante rampicanti, impiegata per adornare e ombreggiare giardini o terrazze. Il pergolato può essere addossato all'edificio o a sé stante e a seconda della tipologia di copertura può essere con frangisole o con telo retrattile (pergotenda).

Può essere assimilato ad una sorta di tettoia, ma senza copertura fissa, poiché risulta aperto su tutti i lati, sia lateralmente che nella parte superiore. Il pergolato non prevede delle fondazioni, anche se è possibile ancorare la struttura al pavimento.



2.18. SPORCO E DIMENSIONAMENTO PORTICO/PORTICATO E TETTOIE

Per sporto si intende la struttura che sporge in fuori, che aggetta da una superficie muraria verticale. Fermo restando le definizioni di cui ai punti precedenti, i portici/porticati e tettoie sono ammessi nel rispetto del limite massimo del 30% (trentapercento) della superficie lorda del piano terra dei fabbricati.

2.19. DEHORS

Per "dehors" si intende l'insieme degli elementi mobili posti in modo funzionale ed armonico che costituisce, delimita ed arreda lo spazio per il ristoro all'aperto annesso ad un locale di pubblico esercizio di somministrazione insediato in sede fissa.

Il dehors può essere:

- aperto: lo spazio occupato senza delimitazioni fisiche che determinino un ambiente circoscritto, non rilevando a tal fine le fioriere poste sullo spazio aperto in modo tale da non circoscrivere e racchiudere l'ambiente;

- delimitato: lo spazio occupato con delimitazioni fisiche laterali o frontali che determinino un ambiente circoscritto;
- coperto: il manufatto coperto formato da un insieme di elementi mobili o smontabili, comunque facilmente rimovibili, posti in modo funzionale ed armonico sulle aree pubbliche, private di uso pubblico o private, che costituisce, delimita e arreda lo spazio per il ristoro all'aperto.

Per dehors stagionale si intende la struttura posta sul suolo pubblico o asservito all'uso pubblico per un periodo complessivo non superiore a mesi sei a far data dal giorno del rilascio della concessione per l'occupazione del suolo pubblico.

Per dehors permanente si intende la struttura posta sul suolo pubblico o asservito all'uso pubblico per un periodo complessivo uguale o superiore ad un anno a far data dal giorno del rilascio della concessione per l'occupazione del suolo pubblico.

L'elemento di arredo "dehors", deve essere caratterizzato da "precarietà" e "facile rimovibilità" e deve essere diretto esclusivamente a soddisfare l'esigenza temporanea legata all'attività di somministrazione di alimenti e bevande e inoltre, nel caso di installazione su suolo pubblico, alla concessione del suolo stesso.

Conseguentemente esso non può surrogare i requisiti strutturali obbligatori per il locale di pubblico esercizio e per le attività di somministrazione alimenti e bevande.

2.20. PISCINA

Si definisce piscina una costruzione interrata o sopra terra che può essere di varie tipologie e dimensioni, a seconda che sia usata per fare il bagno o per nuotare, per relax o scopi agonistici. Le piscine possono essere costituite da elementi prefabbricati o possono essere vasche in cemento rivestite in teli in plastica o altro, ricavate con scavo dell'area scoperta di pertinenza dell'edificio o semplicemente appoggiate sul piano giardino o su pavimentazioni allo scopo costruite.

2.21. CANNE FUMARIE

Le canne fumarie sono elementi costruttivi preposti al convogliamento dei fumi derivanti da una combustione dall'interno di un locale o camera di combustione verso l'esterno.

L'installazione di canne fumarie interessa diversi aspetti:

- amministrativo (titolo edilizio abilitativo occorrente);
- ambientale ed igienico – sanitarie;
- rapporti di vicinato.

Le canne fumarie devono ritenersi ordinariamente volumi tecnici e, quindi, opere prive di auto-noma rilevanza urbanistico – funzionale, per la cui realizzazione non è necessario il permesso di costruire, a meno che non si tratti di opere di palese evidenza rispetto alla costruzione ed alla sagoma dell'immobile che riconducono tale intervento nell'ambito delle opere di ristrutturazione edilizia di cui all'art.3, comma 1, lettera d) del DPR 380/2001.

L'intervento di mera sostituzione di una canna fumaria con le stesse dimensioni e identica localizzazione rispetto alla precedente, va considerato di manutenzione straordinaria, ai sensi dell'art.3, comma1, lettera b) del DPR 380/2001. In taluni casi, avuto riguardo all'entità minima dell'intervento, si può rientrare nel campo di applicazione di cui all'art.3, comma 1, lettera a), del DPR 380/2001, secondo cui sono interventi di manutenzione ordinaria gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Ai fini igienico – sanitari l'altezza della canna fumaria e, in particolare, le bocche dei camini devono risultare più alte almeno di un metro rispetto al colmo dei tetti, ai parapetti ed a

qualunque altro ostacolo o struttura distante meno di 10 metri (art.6 comma 15 DPR 1391/1970).

Le bocche dei camini situati a distanza compresa fra 10 e 50 metri da aperture di locali abitati devono essere a quota non inferiore a quella del filo superiore dell'apertura più alta, salvo deroghe particolari, che il servizio competente può concedere ad istanza degli interessati, su conforme parere del competente organo preposto contro l'inquinamento atmosferico. In ogni caso, dovrà essere rispettata la norma che i camini possano sboccare ad altezza non inferiore a quella del filo superiore dell'apertura più alta, diminuita di 1 metro per ogni metro di distanza orizzontale eccedente i 10 metri.

3. RICOGNIZIONE DELLE DISPOSIZIONI INCIDENTI SUGLI USI E LE TRASFORMAZIONI DEL TERRITORIO E SULL'ATTIVITÀ EDILIZIA E URBANISTICA - ISTITUTI DI CARATTERE GENERALE E SOVRACOMUNALE

Le Disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia sono riportate in allegato sub "C" alla delibera della giunta regionale della Campania n. 287 del 23/05/2017, pubblicata sul Burc n. 49 del 9 giugno 2017.

Tale elenco è automaticamente aggiornato secondo le modalità ivi stabilite e opera direttamente senza la necessità di un atto di recepimento nel presente regolamento edilizio, a tale riguardo si rende noto che l'allegato sub "C" alla delibera della giunta regionale della Campania n. 287 del 23/05/2017 è articolato nei seguenti paragrafi dove sono riportate le pertinenti normative cui si rimanda:

- alla lettera "A" è riportata la disciplina dei titoli abilitativi, dell'esecuzione dei lavori e del certificato di conformità edilizia e di agibilità;
- alla lettera "B" sono riportati i requisiti e presupposti stabiliti dalla legislazione urbanistica e settoriale che devono essere osservati nell'attività edilizia;
- alla lettera "C" sono riportati i vincoli e le tutele;
- alla lettera "D" è riportata la normativa tecnica;
- alla lettera "E" sono riportati i requisiti tecnici e prescrizioni specifiche per alcuni insediamenti o impianti.

I testi normativi qui richiamati sono resi disponibili tramite rinvio (link) alla piattaforma telematica di riferimento che l'amministrazione mantiene costantemente aggiornata.

In riferimento alla disciplina normativa sovracomunale, alcuni istituti di carattere generale sono, di fatto, recepiti nel presente RUEC come appresso richiamati.

3.1. CONTRATTI DI FIUME, DI COSTA E DI PAESAGGIO

Con riferimento a quanto previsto dalla Convenzione Europea del Paesaggio (Firenze, 2000) ratificata dall'Italia, dalla direttiva 2000/60/CE, il cui obiettivo è la generale tutela delle acque e il D.Lgs 152/2006 (Testo Unico dell'ambiente), le presenti norme regolamentari assumono integralmente il contratto di Fiume contemplato all'art. 59 della Legge n. 221 del 28 dicembre 2015 e s.m.i., quale strumento attuativo nelle azioni di Governance. In particolare il richiamato articolato statuisce che "I contratti di fiume concorrono alla definizione e all'attuazione degli strumenti di pianificazione di distretto a livello di bacino e sottobacino idrografico, quali strumenti volontari di programmazione strategica e negoziata che perseguono la tutela, la corretta gestione delle risorse idriche e la valorizzazione dei territori fluviali, unitamente alla salvaguardia dal rischio idraulico, contribuendo allo sviluppo locale di tali aree". Il contratto di Fiume si fonda, pertanto, sul principio partecipativo quale strumento di programmazione esteso a qualsiasi risorsa ambientale e territoriale, per cui alla stregua potranno essere recepiti Contratti di costa, Contratti di Lago, Contratti di Paesaggio, Contratti di Bacino idrografico, Contratti di Foce di corsi d'acqua e altro. Il presente RUEC riconosce alla componente del "Contratti di fiume" valore di pianificazione partecipata per la tutela e la promozione del paesaggio, a

cui attribuire particolare valore di interesse strategico nelle direttrici di sviluppo territoriale e occupazionale per l'affermazione del sistema economico locale.

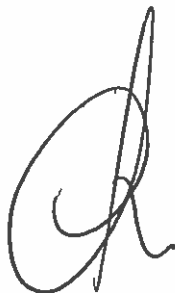
3.2. INTERVENTI DI VALORIZZAZIONE TURISTICA

Con rimando alla Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici del 28 ottobre 1967 n. 3210 ancorché con riferimento alle numerose sentenze del Consiglio di Stato, alle attività turistiche esercitate con strutture turistico-ricettive di cui alla normativa regionale e dell'accoglienza turistica ad asse assimilabili, è riconosciuto valore di interesse pubblico. Ai fini della programmazione di interventi di valorizzazione e rilancio del settore alberghiero e delle strutture turistico-ricettive di cui innanzi, sono consentiti interventi di ampliamento in regime di deroga di cui all'art. 14 del DPR n. 380 del 6 giugno 2001 e s.m.i., fermo restando quanto previsto all'art. 5 della L. n. 106 del 12 luglio 2011 (Conversione in legge, con modificazioni, del decreto legge 13 maggio 2011 n. 70). Sono consentiti, altresì, interventi di riqualificazione delle strutture alberghiere, delle condizioni di esercizio dei Condhotel e dei criteri e delle modalità per l'eliminazione del vincolo di destinazione alberghiera in caso di interventi edilizi sugli esercizi alberghieri esistenti e limitatamente alla realizzazione della quota delle unità abitative a destinazione residenziale di cui al parere espresso con Verbale n. 15/2017 dalla Conferenza Unificata Stato-Regioni e in attuazione dell'art. 31 della Legge n. 164 dell'11 novembre 2014, intendendosi tali gli esercizi alberghieri aperti al pubblico, a gestione unitaria, composti da una o più unità immobiliari ubicate nello stesso comune o da parti di esse, che forniscono alloggio, servizi accessori ed eventualmente vitto, in camere destinate alla ricettività e, in forma integrata e complementare, in unità abitative a destinazione residenziale, dotate di servizio autonomo di cucina, la cui superficie non può superare il quaranta per cento della superficie complessiva dei compendi immobiliari interessati.

L'Amministrazione Comunale può disporre, anche nelle more dell'approvazione del PUC e con valore di pubblico interesse, la formazione di un Piano di Sviluppo Turistico e di Percezione del Paesaggio Visivo (PSTPPV) con valore di PUA e di apposito Regolamento, con cui prevedere interventi specifici di recupero e valorizzazione del patrimonio edilizio destinato all'accoglienza turistica e stabilire modalità di intervento e contenuti specifici anche riguardanti la fascia costiera, quali parte integrante della componente attuativa, riconosciuta alla competenza comunale.

3.3. PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (PDCC)

In attuazione di quanto previsto con l'articolo 28-bis del vigente DPR 06 giugno 2001 n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), con atto consiliare n. 26 del 26/03/2018 è stata approvata la bozza di Convenzione in attuazione del comma 2 e seguenti. L'Amministrazione Comunale ha inteso predisporre apposito atto convenzionale affinché siano soddisfatte le esigenze di urbanizzazione di cui all'art. 1 del citato articolato del TUE, in tutte le aree assoggettate a carico urbanistico non ancora edificate o edificate parzialmente, in particolare per le aree PEEP, PIP e i comparti ancorché di tipo misto assoggettati a Piano Particolareggiato (PP, PdL, Pua) di iniziativa sia pubblica che privata, previsti dal vigente PRG in ambito urbano e periurbano e mai approvati.



3.4. ISTITUTI DI DISCIPLINA REGIONALE – RECEPIMENTO

Fermo restante la disciplina del PUC in itinere, sin da ora si intende apportato al presente Regolamento Urbanistico Edilizio in ambito locale la disciplina degli istituti regionali di seguito richiamati:

3.4.1. PEREQUAZIONE URBANISTICA E AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANA

Le presenti norme regolamentari urbanistiche ed edilizie assumono l'azione perequativa come una delle forme attuative della pianificazione urbana e territoriale, da intendere quale strumento giuridico e attuativo ampiamente consolidato nell'attività di Governo del territorio. La perequazione urbanistica è regolamentata dalla dall'art. 12 del regolamento n. 5 del 4 agosto 2011 ed è statuita dall'art. 32 della Legge Regionale n. 16 del 22 dicembre 2004 e s.m.i. da ultimo vigenti. Gli ambiti sono individuati sulla base degli elementi omogenei che si rilevano dal piano strutturale del PUC, tenendo conto dell'esistenza di eventuali vincoli. Il piano programmatico individua per ogni comparto la quantità della volumetria complessiva realizzabile e la quota di tale volumetria attribuita ai proprietari degli immobili inclusi nel comparto, nonché la quantità e la localizzazione degli immobili da cedere gratuitamente al comune o ad altri soggetti pubblici per la realizzazione di infrastrutture, attrezzature, aree verdi, edilizia residenziale pubblica e comunque di aree destinate agli usi pubblici e di interesse pubblico che formano le componenti del dimensionamento complessivo del piano. La pubblica amministrazione locale potrà stabilire che si proceda, con il ricorso alla perequazione urbanistica, anche mediante bandi ad evidenza pubblica preliminari alla sottoscrizione di Atti Unilaterali d'Obbligo o facendo ricorso ad altri istituti. L'Amministrazione Comunale può disporre la formazione di appositi Regolamento e/o Convenzione con cui stabilire modalità di intervento e contenuti attuativi specifici, quali parte integrante della componente attuativa riconosciuta alla competenza comunale.

3.4.2. COMPARTO EDIFICATORIO

Richiamato l'art. n. 33 della vigente Legge Regionale n. 16 del 22 dicembre 2004 da ultimo vigente, le presenti norme regolamentari recepiscono integralmente contenuti, processi di formazione e attuazione previsti dalla norma sovracomunale. Le presenti norme regolamentari recepiscono, in particolare, quanto statuito al co. 2-bis laddove è consentito l'adozione di procedure di evidenza pubblica per la selezione dei comparti e degli ambiti nei quali realizzare interventi di nuova urbanizzazione, trasformazione, sostituzione, rigenerazione o riqualificazione urbana e territoriale. È assunto, altresì, che per la definizione dei comparti e degli ambiti urbani si farà riferimento a quanto previsto dall'art. 2 del D.M. 1444 del 2 aprile 1968, in ragione delle superfici di stretta pertinenza dei fabbricati, anche se non di tipo esclusivamente residenziali. I comparti potranno essere definiti per una o più Zone Territoriali Omogenee (ZTO) anche separate tra loro, con riferimento alle parti di territorio già insediate o meno, ancorché se in zone agricole o diffusamente sostanziate.

3.4.3. COMPENSAZIONE E INCENTIVAZIONE URBANISTICA



Con riferimento ai commi 3 dell'art. 12 del regolamento n. 5 del 4 agosto 2011, è consentita la compensazione che si realizza con l'attribuzione, nel rispetto delle previsioni dello strumento urbanistico generale, di diritti edificatori alle proprietà immobiliari sulle quali, a seguito di accordo tra il comune e l'avente diritto, sono realizzati interventi pubblici o comunque ad iniziativa del comune. L'incentivazione urbanistica di cui al comma 4 del citato Regolamento n. 5/2011, ha come obiettivo il miglioramento della qualità urbana, architettonica ed edilizia attraverso interventi che presentano elevate prestazioni in campo energetico-ambientale e paesaggistico, promuovendo nel contempo la bioedilizia e l'uso di materiali ecosostenibili. È consentita, altresì, l'incentivazione che si realizzi prevedendo specifiche modalità e azioni previste nel piano programmatico-operativo anche attraverso la promozione di concorsi di idee per interventi edilizi di soggetti privati qualora organizzati e coordinati a cura del comune. La pubblica amministrazione locale potrà stabilire che si proceda anche mediante bandi ad evidenza pubblica preliminari alla sottoscrizione degli Atti Unilaterali o Multilaterali d'Obbligo. Mediante l'istituto della cessione compensativa di natura premiale, è consentito di ristorare il proprietario o aventi titolo «mediante attribuzione di 'crediti compensativi' od aree in permuta in luogo dell'usuale indennizzo pecuniario. Nella compensazione il vincolo è sempre presente, laddove il momento autoritativo è presupposto del fenomeno che è volto a risolvere gli effetti negativi delle previsioni urbanistiche sfavorevoli: con il loro consenso i privati incisi dal vincolo possono ottenere un vantaggio superiore a quello ritraibile dall'indennizzo pecuniario. Con la cessione compensativa, al privato titolare dell'area da espropriare è destinato un corrispettivo "in volumetria" (diritto edificatorio) o in aree in permuta (anziché in denaro, come avverrebbe tanto nel caso in cui l'area fosse acquisita bonariamente, quanto nel caso in cui venisse espropriata). La incentivazione urbanistica potrà attuarsi ai sensi dell'art. 1 commi 258 e 259 della Legge n. 244 del 24 dicembre 2007. L'Amministrazione Comunale può disporre la formazione di appositi Regolamento e/o Convenzione con cui stabilire modalità di intervento e contenuti attuativi specifici, quali parte integrante della componente attuativa riconosciuta alla competenza comunale.

3.4.4. NEGOZIAZIONE URBANISTICA E DEI DIRITTI EDIFICATORI

È consentita la negoziazione dei diritti edificatori in materia di cessione della cubatura in quanto riconosciuto dalla norma vigente, data la natura giuridica degli stessi. Con il presente RUEC è consentito il ricorso alla negoziazione urbanistica, ancorché attraverso l'attivazione di tutte le operazioni di scambio compensativo e perequativo, contemplando anche incremento premiale dei parametri volumetrici, attivando anche quanto previsto dall'articolo 12 della Legge urbanistica regionale n. 16/2004, per tutti gli interventi di nuova urbanizzazione, trasformazione, sostituzione, rigenerazione o della riqualificazione urbana e territoriale, con o senza preventiva manifestazione di interesse da parte dei soggetti legittimati, qualora contemplato dal PUC. Per la formazione di programmi di edilizia residenziale sociale (ERS) e di riqualificazione di ambiti urbani da riqualificare, ancorché degradati e dismessi, è consentito in particolare di poter stabilire che si proceda con il ricorso alla negoziazione urbanistica, anche attraverso bandi ad evidenza pubblica preliminari alla sottoscrizione degli atti unilaterali o Multilaterali d'obbligo, ancorché attraverso istituti di cui al dettato normativo contenuto negli artt. 13 della legge 241/90 e 12 della legge regionale 16/2004 in ultimo vigenti. Con il ricorso allo strumento del concorso di idee potranno essere adottati con Delibera di Giunta Municipale, incentivi e condizioni urbanistiche di tipo premiali. L'Amministrazione Comunale può disporre la formazione di apposito Regolamento con cui stabilire modalità di intervento e contenuti attuativi specifici, quali parte integrante della componente attuativa riconosciuta alla competenza comunale

4. DEFINIZIONI DEGLI INTERVENTI EDILIZI E DELLE DESTINAZIONI D'USO



Sono qui richiamate e integralmente riportate le "Definizioni degli interventi edilizi" di cui all'art. 3 del DPR 380/2001, nel testo vigente, assumendo che tali definizioni, ai sensi del comma 2 del medesimo art. 3 prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi.

Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'articolo 29, comma 3, del d.lgs. n. 42 del 2004.

I testi normativi qui richiamati sono resi disponibili tramite rinvio (link) alla piattaforma telematica di riferimento che l'amministrazione mantiene costantemente aggiornata.

5. PROCEDIMENTO PER IL RILASCIO E LA PRESENTAZIONE DEI TITOLI ABILITATIVI EDILIZI E MODALITÀ DI CONTROLLO DEGLI STESSI

5.1. PROCEDIMENTO PER IL RILASCIO E LA PRESENTAZIONE DEI TITOLI ABILITATIVI EDILIZI

Per l'esecuzione di attività edilizie sono utilizzabili i seguenti regimi i cui procedimenti sono riportati tra parentesi:

1. edilizia libera (art. 6 del DPR 380/2001, con l'avvertenza che gli interventi previsti sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo ma nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al D.Lgs. 42/2004);
2. comunicazione inizio attività asseverata – CILA (art. 6bis del DPR 380/2001);
3. segnalazione certificata di inizio attività – SCIA (art. 22 del DPR 380/2001);
4. segnalazione certificata di inizio attività alternativa al permesso di costruire - super SCIA (art. 23 del DPR 380/2001);
5. permesso di costruire – PdC (art. 20 del DPR 380/2001).

I testi normativi qui richiamati sono resi disponibili tramite rinvio (link) alla piattaforma telematica di riferimento che l'amministrazione mantiene costantemente aggiornata.

5.2. MODALITÀ DI CONTROLLO DEI TITOLI ABILITATIVI EDILIZI

La congruità dei titoli edilizi in relazione alle trasformazioni previste viene controllata dal SUE in riferimento alla Sezione II della Tabella "A" allegata al D.Lgs. 222/2016 – che si dà qui per integralmente riportata e trascritta – dove è definita l'intera ricognizione degli interventi edilizi e dei relativi regimi amministrativi, con le eventuali concentrazioni di regimi.

Si evidenzia che nel citato D.Lgs. 222/2016 sono definiti, per le attività soggette a permesso di costruire, SCIA, CILA e attività libera, i casi in cui è necessario acquisire altri titoli di legittimazione o di assenso comunque denominati.

I testi normativi qui richiamati sono resi disponibili tramite rinvio (link) alla piattaforma telematica di riferimento che l'amministrazione mantiene costantemente aggiornata.

6. MODULISTICA UNIFICATA EDILIZIA E PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE

La modulistica nazionale e quella regionale in materia di edilizia e di attività produttive è rinvenibile tramite rinvio (link) alla piattaforma telematica di riferimento che l'amministrazione mantiene costantemente aggiornata.



7.

ELABORATI E DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLA MODULISTICA

Per qualsiasi tipo di intervento edilizio ed urbanistico dovranno prodursi elaborati grafici e di testo sufficienti a rappresentare l'intervento proposto in maniera univoca e di chiara rappresentazione e laddove ritenuto as-built delle opere principali da realizzare. In linea generale dovranno prodursi i seguenti elaborati da presentare in copie cartacee e, appena in dotazione apposito programma di gestione digitale delle pratiche edilizie, in formato Pdf firmato digitalmente e accompagnati in singola copia cartacea, ovvero triplice copia cartacea laddove il progetto è soggetto a parere della competente Soprintendenza:

- a) Relazione tecnica e descrittiva;
- b) Corografia 1:25.000 in uno a Planimetrie generali e di dettaglio nelle scale 1:5.000, 1:4000, 1:1000, 1:500 ovvero in una delle scale ritenute più opportune a rappresentare i caratteri essenziali dell'intervento edilizio e urbanistico proposto;
- c) Piante, Prospetti e Sezioni dello stato di fatto e di progetto in rapporto 1:100 o 1:200 ovvero in una delle scale ritenute più opportune a rappresentare i caratteri essenziali dell'intervento edilizio in rapporto alle sue dimensioni;
- d) Schema degli impianti con rappresentati i collegamenti alle pubbliche reti;
- e) Particolari costruttivi nel rapporto di scala ritenuto più opportuno e comunque non inferiori al rapporto di scala 1:20;
- f) Render e fotoinserimenti per quanto sufficiente a meglio rappresentare i caratteri distintivi del progetto proposto;
- g) Documentazione fotografica dello stato di fatto da restituire nel rapporto ritenuto più opportuno a firma del progettista;
- h) Per le zone sottoposte a vincolo paesaggistico dovranno disporsi gli elaborati in conformità a quanto previsto dal Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137);

Alla domanda per la esecuzione di opere edilizie, inoltre, va allegata la documentazione progettuale di rito, costituita da elaborati grafici e di testo, da specificare sul sito istituzionale dell'Ente comunale come di seguito specificato:

7.1. PER LE NUOVE COSTRUZIONI:

- a) Modello questionario statistico, accompagnato da scheda del terreno, contenente i dati base necessari alla progettazione, quali quote di riferimento se occorrenti, allineamenti, indici e vincoli particolari prescritti dagli strumenti urbanistici vigenti o da altre norme;
- b) Corografia 1:25.000;
- c) Estratto dello strumento urbanistico da ultimo vigente e destinazione urbanistica relativa all'area dell'intervento, con l'indicazione di eventuali vincoli;
- d) Planimetrie generali e/o catastali in uno dei rapporti di scala 1:5.000, 1:2.000, 1:1.000;
- e) Planimetria generale quotata dello stato dei luoghi in rapporto di scala non inferiore a 1:500 o 1:1000, ovvero in rapporto di scala diverso qualora giustificato dalle particolari dimensioni delle opere, recante l'indicazione delle proprietà confinanti per una profondità di almeno 20 metri dai confini, le quote del terreno e dei fabbricati circostanti, eventuali alberi di alto fusto esistenti ed ogni altro particolare di rilievo;
- f) Planimetria di progetto con relative sistemazioni esterne, compresi quelle destinate a verde e a parcheggi, in scala non inferiore a 1:200, ovvero in rapporto di scala diverso qualora giustificato dalle particolari dimensioni delle opere, da cui risulti l'orientamento e il posizionamento dell'edificio, le quote delle sistemazioni del terreno (ante e post operam) nonché la rappresentazione quotata degli edifici e delle urbanizzazioni al contorno;



- g) Documentazione fotografica dello stato di fatto da restituire nel rapporto ritenuto più opportuno a firma del progettista e fotocomposizione con inserimento prospettico dell'intervento nel contesto dell'ambiente urbano qualora occorrente per le particolari caratteristiche orografiche o di contesto, qualora richiesto per le aree vincolate;
- h) Disegni, nel rapporto di scala non inferiore a 1:100 o 1:200, ovvero in rapporto di scala di verso qualora giustificato dalle particolari dimensioni delle opere, delle piante di tutti i piani e della copertura, di tutti i prospetti e di almeno due sezioni significative dell'opera, di cui almeno una comprendente la scala, con l'indicazione di:
- a. quote planimetriche ed altimetriche;
 - b. In ciascuna pianta indicare le destinazioni d'uso dei locali, dimensione delle aperture con distinzione di quelle apribili e di quelle fisse e indicazione dei rapporti di illuminazione;
 - c. ubicazione della canna fumaria (con specifica del tipo adottato), delle pluviali e degli scarichi;
 - d. sistemazione degli spazi aperti (tipi di pavimentazioni, recinzioni, arredi esterni, cordature, tappeti erbosi, arbusti e piante) e delle reti fognarie (pozzetti di ispezione, caditoie, fosse di depurazione biologica, quote e diametri delle condotte, ecc.);
 - e. materiali della copertura, con indicazione della direzione delle falde e relative pendenze, volumi tecnici, camini, gronde, punti di attacco delle pluviali, lucernari, ecc.
- i) Nel caso di edifici costituiti dall'aggregazione di cellule-tipo è consentita la rappresentazione di piante generali nel rapporto 1:200 corredate da piante delle singole cellule nel rapporto 1:100, ovvero in rapporto di scala diverso qualora giustificato dalle particolari dimensioni delle opere;
- j) Sezioni quotate dell'opera almeno in scala 1:100 ovvero in rapporto di scala diverso qualora giustificato dalle particolari dimensioni delle medesime, illustranti le relazioni di questa con l'ambiente circostante. Le quote, riferite al piano di campagna preesistente ed al caposaldo fissato nella scheda statistica, devono indicare le dimensioni complessive dell'opera e delle principali parti esterne ed interne, l'altezza netta dei piani, lo spessore dei solai con indicazione dei materiali di isolamento per maggiori spessori da considerare in deroga, gli sporti delle parti aggettanti, i colmi delle parti al di sopra della linea di gronda;
- k) Disegni a semplice contorno almeno nel rapporto 1:100, ovvero in rapporto di scala diverso qualora giustificato dalle particolari dimensioni delle opere, di tutti i prospetti dell'opera progettata, completa di riferimenti degli edifici circostanti, al terreno ed alle sue eventuali modifiche, con indicazione dell'andamento del terreno prima e dopo l'intervento. Qualora l'edificio sia aderente ad altri fabbricati, i disegni delle fronti devono comprendere anche le facciate adiacenti. I prospetti devono riportare l'indicazione delle aperture e dei relativi infissi, dei materiali, delle pluviali in vista, delle zoccolature, degli spazi per insegne, delle opere in ferro e delle balaustre, delle coperture e dei volumi tecnici;
- l) Particolari costruttivi nel rapporto di scala ritenuto più opportuno e comunque non inferiori al rapporto di scala 1:20
- m) Render e fotoinserimenti per quanto sufficiente a meglio rappresentare i caratteri distintivi del progetto proposto ed eventuali altri disegni, schizzi e elaborati progettuali in opportuna scala, necessari per la completezza nella rappresentazione dell'intervento;
- n) Relazione tecnica sulle caratteristiche architettoniche e costruttive edilizie, con riferimento ai parametri urbanistici ed edilizi e all'inserimento dell'intervento nel contesto urbano, ai materiali da impiegarsi, ai sistemi costruttivi e agli impianti, corredata, in caso di intervento su un fabbricato tradizionale, di adeguata

indagine storico-documentale e stratigrafica (tipizzazione delle murature, dei solai, delle coperture degli infissi, degli intonaci, delle pavimentazioni, ecc.);

- o) Asseverazione del progettista in conformità ai modelli unificati;
- p) Indicazione completa delle generalità dei soggetti tecnici incaricati per la redazione del progetto strutturale, la direzione dei lavori e per il coordinamento della sicurezza, nonché dell'impresa esecutrice dei lavori secondo il modello unificato;
- q) Relazione tecnico-agronomica, solo per gli interventi edilizi in zona agricola, debitamente asseverata, redatta da un agronomo, da un perito agrario o dottore forestale abilitati all'esercizio professionale, illustrante le destinazioni colturali in atto, ai sensi e per gli effetti dell'art.1 della L.R. 2/1987;
- r) Per nuovi impianti ed infrastrutture adibite ad attività produttive, sportive e ricreative e a postazioni di servizi commerciali polifunzionali, va prodotta anche una documentata previsione di impatto acustico. Tale documentazione va altresì prodotta per la realizzazione, modifica e potenziamento delle opere di cui all'art. 8, comma 2, della L. 447/1995.

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

7.2. PER INTERVENTI SULL'EDILIZIA ESISTENTE:

- a) per gli interventi di demolizione e ricostruzione, con variazione o meno della volumetria e sagoma del fabbricato demolito, sono richiesti grafici in scala non inferiore a 1:50, ovvero in rapporto di scala diverso qualora giustificato dalle particolari dimensioni delle opere sia per l'edificio da demolire che da ricostruire. In aggiunta alla suindicata documentazione prevista per le nuove costruzioni, il progetto va integrato con elaborati dimostrativi delle parti da demolire e ricostruire. Nel caso di intervento edilizio che interessi in parte o in tutto l'edificio o il complesso, sono da indicare anche in sovrapposizione, con il colore giallo le sole parti da demolire e con il colore rosso le sole parti da ricostruire. In progetto è da integrare con piante di tutti i piani, sezioni più significative e relativa documentazione fotografica, nonché con elaborati dimostrativi dei nuovi sistemi costruttivi previsti, con schede prestazionali sui nuovi materiali da impiegare, con verifiche grafiche e descrittive della compatibilità della qualità formale dell'intervento edilizio con i caratteri architettonici del contesto urbano. Potranno prevedersi ricostruzioni di fabbricati rispettando la precedente ubicazione solo a condizioni che sia mantenuta fedelmente la sagoma presistente del fabbricato, in caso contrario andranno rispettati gli standard e le distanze previsti dalle Norme Tecniche di Attuazione in ultimo vigenti;
- b) per gli interventi di ristrutturazione e restauro edilizio sottoposti a Permesso a Costruire ai sensi dei precedenti articoli e dalla normativa da ultimo vigente, la documentazione è identica a quella del precedente punto a) con l'integrazione di elaborati grafici e descrittivi sull'idoneità del sistema costruttivo ad assicurare sia la sicurezza statica del fabbricato e ferma restante l'obbligatorietà delle verifiche e dei calcoli strutturali come previsto dalla norma vigente al momento dell'esecuzione delle opere, che la non alterazione della sua preesistente qualità formale complessiva qualora di valore storico o di impianto tipologico, fermo restante tutto quanto previsto dagli organi competenti sovracomunali come le Soprintendenze archeologiche e ai beni architettonici e paesaggistici;
- c) per gli interventi di recupero dell'edilizia tradizionale si richiedono disegni di pianta, di sezione e di prospetto in scala non inferiore a 1:50 in corrispondenza dei piani caratteristici, ovvero in rapporto di scala diverso qualora giustificato dalle particolari dimensioni delle opere, con indicazione di tutti i materiali impiegati,

anche per recinzioni, cancelli e sistemazioni a terra, redatti con particolare cura se gli interventi ricadono in "zona A" dello strumento urbanistico da ultimo vigente.

7.3. PER INTERVENTI DI INFRASTRUTTURE:

Per gli interventi riguardanti opere infrastrutturali, pubbliche e private non comunali, la documentazione tecnica necessaria è costituita dal progetto esecutivo delle opere completo di stralci degli strumenti urbanistici vigenti.

7.4. PER INTERVENTI A SCALA URBANISTICA:

I privati singoli o consociati, le società private o miste pubblico-private, le società di riqualificazione e di trasformazione urbana, se aventi i titoli inerenti alla disponibilità dei beni previsti dalla legge, che intendano procedere alla progettazione e all'esecuzione o solo all'esecuzione di progetti urbanistici relativi a piani integrati d'intervento, piani di recupero e riqualificazione di parti urbane, di piani di rigenerazione urbana, di piani di lottizzazione e più in generale di piani attuativi, con salvezza delle norme di legge e delle prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali da ultimo vigenti, a prescindere da intese preventive con il Comune, possono presentare istanza per il rilascio di Permessi di Costruire unitari degli interventi, dichiarando la disponibilità alla sottoscrizione di un Atto convenzionale tra Comune e soggetto richiedente in quanto titolare del diritto edificatorio.

7.5. PER TUTTI I TIPI DI INTERVENTI:

Alla domanda di rilascio del titolo abilitativo e alle comunicazioni per la esecuzione dei lavori, andrà apposto il bollo vigente e allegata la ricevuta di pagamento per oneri istruttori (diritti di segreteria) prefissati dal Comune con separati provvedimenti.

Nei casi di cui all'art.8, comma 4, della L.R. n.12/2002 recante "Norme per il contenimento dell'inquinamento luminoso [...]", va predisposto un apposito elaborato, redatto da professionista abilitato, da cui risulti il rispetto delle prescrizioni di cui alla predetta L.R. n.12/2002.

Nei casi di cui all'art.4, comma 1-ter del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i., i grafici progettuali devono illustrare il rispetto dell'obbligo di prevedere infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli di cui al medesimo art.4, comma 1-ter (introdotto dal D.L. 22.06.2012, n.83, come convertito dalla L.134/2012).

Qualora l'intervento riguardi un edificio aderente ad un altro fabbricato con il quale sia in relazione funzionale, le piante dell'opera progettata devono essere estese anche ai vani contigui della costruzione esistente e recare le indicazioni di destinazione degli stessi.

Sia in caso di nuova costruzione che di riuso dell'esistente, in caso di opere complesse (edifici e locali a carattere commerciale, agricolo, industriale, attrezzature scolastiche, magazzini, ecc.) è da produrre idonea documentazione delle destinazioni d'uso, delle attività e degli impianti previsti, qualora i grafici sopra indicati non siano atti a chiarirne i rapporti con l'ambiente esterno o le caratteristiche funzionali. Gli elaborati progettuali allegati alle istanze vanno redatti e sottoscritti da professionisti abilitati e iscritti ai rispettivi albi professionali, in rapporto alle prestazioni tecniche loro consentite dalle leggi da ultimo vigenti. Le imprese appaltatrici dei lavori, ove questi ultimi non siano eseguiti in economia, devono possedere i requisiti di legge per l'esercizio dell'attività costruttiva nel settore edilizio.

TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI

CAPO I - SUE, SUAP E ORGANISMI CONSULTIVI

8. COMPOSIZIONE, COMPITI E MODALITÀ DI FUNZIONAMENTO, DEL SUE

L'amministrazione comunale, nell'ambito della propria autonomia organizzativa, provvede a costituire un ufficio denominato Sportello Unico per l'Edilizia (SUE) con i compiti e le funzioni di cui all'art. 5 del DPR 380/2001, che cura tutti i rapporti fra il privato, l'amministrazione e, ove occorra, le altre amministrazioni tenute a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto della richiesta di permesso o di segnalazione certificata di inizio attività.

Il Sue ha competenza solo per l'edilizia residenziale e in materia di vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia di cui al Titolo IV della Parte I del DPR 380/2001.

Il Sue adotta la modalità telematica in via generalizzata per la gestione dei procedimenti, tenendo conto delle disposizioni del D.Lgs. 82/2005 (CAD).

9. MODALITÀ DI COORDINAMENTO CON IL SUAP

La materia dell'edilizia produttiva è, per scelta dell'Amministrazione nell'ambito della propria podestà organizzativa, attribuita allo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) che gestisce gli ordinari sub-procedimenti edilizi alla stregua di tutti gli altri endo-procedimenti tipicamente del Suap.

L'interlocuzione diretta del Suap con le imprese, anche in merito ai procedimenti edilizi, deriva dal rispetto del DPR 160/2010 che prevale sul DPR 380/2001.

A questo riguardo ove non espressamente indicato nel presente regolamento, ogni richiamo allo Sportello unico è da riferirsi *ratione materiae* al Sue ovvero al Suap.

10. COMPOSIZIONE, COMPITI E MODALITÀ DI FUNZIONAMENTO, DEL SUAP

Il Suap è l'ufficio che gestisce il procedimento unico in materia di attività produttive di beni e servizi (sia imprese, sia altri soggetti pubblici, privati e del terzo settore) che riguarda:

- l'avvio o la trasformazione dell'esercizio dell'attività produttiva di beni e servizi comportante anche trasformazioni fisiche e/o funzionali;
- la realizzazione o modificazione dell'impianto produttivo di beni e servizi comportante trasformazioni fisiche e/o funzionali.

Il Suap adotta la modalità telematica in via generalizzata per la gestione dei procedimenti, tenendo conto delle disposizioni del D.Lgs. 82/2005 (CAD).



11. COMPOSIZIONE, COMPITI E MODALITÀ DI FUNZIONAMENTO, DELLA COMMISSIONE LOCALE PER IL PAESAGGIO

La tutela del paesaggio è stata sub-delegata dalla Regione Campania ai Comuni.

Con deliberazione del consiglio comunale è adottato apposito regolamento disciplinante l'istituzione, la composizione e la nomina, i criteri di incompatibilità, l'organizzazione e il funzionamento, la durata, i costi e gli ulteriori aspetti connessi al funzionamento delle procedure di competenza della Commissione comunale con competenza all'esame dei progetti per i quali è prevista la "Valutazione dell'impatto paesaggistico".

Nelle more dell'adozione del regolamento di cui al precedente comma si applicano le norme regolamentari previgenti.

12. COMPOSIZIONE, COMPITI E MODALITÀ DI FUNZIONAMENTO, DELLA COMMISSIONE PER LA VALUTAZIONE DI INCIDENZA

La valutazione di incidenza è stata sub-delegata dalla Regione Campania ai Comuni.

Con deliberazione del consiglio comunale è adottato apposito regolamento disciplinante l'istituzione, la composizione e la nomina, i criteri di incompatibilità, l'organizzazione e il funzionamento, la durata, i costi e gli ulteriori aspetti connessi al funzionamento delle procedure di competenza della Commissione comunale con competenza all'esame dei progetti per i quali è prevista la "Valutazione di incidenza".

Nelle more dell'adozione del regolamento di cui al precedente comma si applicano le norme regolamentari previgenti.

13. COMPOSIZIONE, COMPITI E MODALITÀ DI FUNZIONAMENTO, DELLA COMMISSIONE PER GLI IMPIANTI ALIMENTATI A BIOMASSA

13.1. OGGETTO, ESCLUSIONI E SOGGETTI LEGITTIMATI

Il presente articolato riguarda le richieste di realizzazione di impianti di produzione di energia alimentati da biomasse di origine agricola.

Sono esclusi dall'applicazione del presente articolo gli impianti utilizzanti le migliori tecnologie disponibili per la produzione di biometano, cioè impianti che non comportano la combustione di sostanze solide, liquide e gassose.

Le Istanze finalizzate all'ottenimento dei prescritti titoli abilitativi per la realizzazione di impianti di produzione di energia alimentati da biomasse di origine agricola da realizzarsi nella zona agricola, sono procedibili alle seguenti condizioni:

- a) il richiedente è imprenditore agricolo, così come definito all'articolo 2135 del codice civile, in forma singola o associata con sede legale e operativa nel territorio comunale;
- b) l'impianto è finalizzato allo smaltimento delle biomasse di produzione aziendale e non può configurarsi come impianto industriale per il trattamento di biomasse prodotte da terzi;
- c) è vietato l'impiego di biomasse non derivante da attività agricola, nel particolare provenienti da rifiuti e impianti di trattamento;
- d) in caso di riunione in associazione, la partecipazione degli imprenditori agricoli così come definiti alla precedente lettera a), con sede legale e operativa nel territorio comunale, deve essere almeno pari al 75% sia in termini di quote associative possedute, sia in termini di quantità di biomasse conferite.

13.2. PROCEDURA DI PUBBLICA ATTENZIONE



Le istanze per la realizzazione degli impianti sono sottoposte a procedura di pubblica attenzione mediante pubblicità nell'albo pretorio per almeno trenta giorni. A Tal fine il Responsabile del procedimento trasmette senza indugio al Sindaco la proposta di avviso da pubblicare all'albo pretorio ai fini della conoscibilità da parte di chiunque ne abbia interesse. Chiunque ne abbia interesse può presentare osservazioni fino a quarantacinque giorni dalla data di pubblicazione dell'avviso all'albo pretorio. Le osservazioni sono presentate, in carta semplice e in unico originale al protocollo generale dell'ente e sono indirizzate al Sindaco, Il Segretario Generale provvede a registrarle in base all'ordine di presentazione su apposito registro.

Decorso sessanta giorni dalla pubblicazione il Segretario Generale cura la trasmissione delle osservazioni presentate alla competente Commissione di cui successivo comma unitamente alla richiesta del parere di competenza da rendere entro quindici giorni.

La Commissione nei successi quindici giorni formula il proprio parere su ogni singola osservazione e provvede a trasmettere al Segretario Generale una relazione sullo svolgimento dei propri lavori unitamente ai singoli pareri alle osservazioni presentate.

Il Consiglio Comunale entro novanta giorni dal decorso della pubblicazione sulla scorta del parere vincolante espresso dalla Commissione, esamina definitivamente le osservazioni presentate e le trasmette al Responsabile del Procedimento per gli adempimenti consequenziali.

Decorso il termine dei novanta giorni dalla pubblicazione in assenza delle determinazioni del Consiglio comunale le osservazioni, unitamente al parere della Commissione, sono trasmesse al Responsabile del Procedimento che procede autonomamente.

13.3. DOCUMENTAZIONE A CORREDO DEI PROGETTI

Le istanze sono corredate dalla seguente documentazione a pena di inammissibilità e archiviazione:

- Progetto definitivo contenente la documentazione prevista per i progetti di opera pubblica dal D.Lgs. 50/2016 e dai decreti attuativi unitamente a tutto quanto necessario all'acquisizione di ulteriori pareri, nulla osta, autorizzazioni e la documentazione di cui al successivo comma 5.5 ove richiesta;
- Piano di Utilizzazione Aziendale che descrive, accerti ,e documenti: b1) i presupposti agronomici e/o forestali; b2) gli aspetti paesistico-ambientali ed idrogeologici; b3) la coerenza e la compatibilità con i piani sovraordinati generali e di settore con indicazione del quantitativo delle biomasse proveniente dalla coltivazione del fondo o del bosco o dall'allevamento di animali del richiedente che deve costituire almeno il 50% in termini di peso sul totale della biomassa utilizzata; b4) piano di smaltimento del digestato prodotto dagli impianti ritenuto idoneo, previo analisi e certificazioni, alla concimazione dei terreni asserviti all'azienda.
- Relazione di verifica circa: c1) rassetto infrastrutturale delle strade di accesso al fondo, con i necessari calcoli e verifiche in relazione alle caratteristiche tecniche atte al transito di veicoli previsti per il trasporto dei materiali, c2) dimostrazione di non assoggettabilità alla Direttiva Seveso dell'impianto ai fini antincendio, c3) calcolo del quantitativo di rifiuti presente nell'impianto comprensivo delle sostanze pericolosi;
- Impegno a presentare, prima del rilascio del titolo abilitativo, garanzia fideiussoria a favore del Comune pari all'importo necessario per la messa in pristino del sito, la rimozione degli impianti e delle spese necessarie al mantenimento in stato ottimale della viabilità pubblica interessata.

13.4. GARANZIE FIDEIUSSORIE

La garanzia fideiussoria, anche attraverso polizza assicurativa, da stipulare a favore del Comune deve essere pari all'importo necessario per la messa in pristino del sito. la

rimozione degli impianti e delle spese necessarie al mantenimento in stato ottimale della viabilità pubblica interessata. Il valore da garantire risulta dal computo metrico estimativo redatto sulla scorta del prezzario regionale delle opere pubbliche vigente al momento di presentazione dell'istanza.

La fideiussione, a scelta dell'offerente, può essere bancaria o assicurativa o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'albo di cui all'articolo 106 del decreto legislativo 10 settembre 1993, n. 385, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sotto posti a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'albo previsto dall'articolo 161 del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 56,

La fideiussione deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, comma 2, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta della stazione appaltante. La validità della garanzia fideiussoria deve coprire l'intera durata prevista di funzionamento dell'impianto oltre il tempo stabilito per la messa in pristino del sito.

13.5. CONDIZIONI TECNICHE MINIME E STUDI OBBLIGATORI

Il camino, ove necessario per il funzionamento degli impianti di produzione di energia con emissioni in atmosfera, deve soddisfare le seguenti condizioni:

- a) avere altezza tale da minimizzare gli impatti sul territorio: l'altezza deve risultare motivata in relazione ai risultati esposti in un elaborato denominato "Modellistica di dispersione degli inquinanti atmosferici emessi dall'impianto";
- b) L'elaborato "Modellistica di dispersione gli inquinanti atmosferici emessi dall'impianto" deve valutare:
 - l'accurata ricostruzione del campo di vento;
 - l'esistenza di altri impianti che producono emissioni nel raggio di 50 km e i fattori cumulativi indotti;
 - il confronto tra misure in campo delle polveri e i micro-inquinanti ad esse correlati;
 - la stima delle quantità delle polveri e i micro-inquinanti ad esse correlati prodotti dall'impianto;
 - a individuazione delle zone interessate dalla ricaduta delle polveri e i micro-inquinanti ad esse correlati prodotti dall'impianto;
 - le concentrazioni stimate e il confronto di relativi valori limite stabiliti dalla normativa sulla qualità dell'aria e del suolo e delle acque o, in mancanza di valori limite, da valori di riferimento prudenziali ricavati dalla letteratura tecnica di settore.

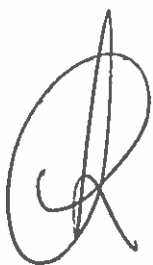
Le distanze minime da rispettare dai confini di proprietà e dalle abitazioni devono essere pari a quelle individuate dalla seguente tabella:

- gli impianti fino a 249 kW sono in classe dimensionale 1;
- gli impianti di potenza tra 249 e 999 kW sono in classe dimensionale 2;
- gli impianti sopra 1.000 kW sono in classe dimensionale 3.

Pertanto le distanze da rispettare sono:

- classe 1: m. 20 da confini, m. 50 da case sparse e m. 300 da nuclei abitati;
- classe 2: m. 30 da confini, m. 100 da case sparse e m. 500 da nuclei abitati;
- classe 3: m. 50 da confini, m. 200 da case sparse e m. 1000 da nuclei abitati.

13.6. COMMISSIONE



Al fine di esaminare gli aspetti specialistici contenuti nelle istanze è istituita apposita Commissione comunale di valutazione dei progetti degli impianti.

Il Presidente è individuato nel Responsabile dell'Area competente a emettere il provvedimento finale.

La commissione è costituita dal Presidente e dai seguenti commissari:

Architetto o architetto paesaggista;

Agronomo;

Avvocato;

Biologo;

Chimico;

Geologo;

Ingegnere ambientale;

Ingegnere impiantistico;

Medico;

Geometra.

I commissari diversi dal Presidente sono nominati dal consiglio comunale a seguito di avviso pubblico per la costituzione di una shortlist di esperti cui presentare la richiesta e il curriculum vitae et studiorum.

La commissione si riunisce, su convocazione del Presidente in base alla richiesta del Responsabile del procedimento dell'istanza, presso la sede comunale.

La Commissione ha facoltà di esperire sopralluoghi, richiedere integrazioni/delucidazioni/approfondimenti e proporre al richiedente variazioni al progetto per ricondurlo all'interno delle migliori tecnologie disponibili a limitare gli impatti sulle matrici ambientali interessate e sul sistema economico e sociale coinvolto.

La Commissione conclude i propri lavori con una relazione contenente la sintesi delle attività, svolte e un parere motivato che viene inviato al Responsabile del procedimento per gli adempimenti consequenziali.

14. MODALITÀ DI GESTIONE TELEMATICA DELLE PRATICHE EDILIZIE

La modalità telematica per la gestione delle pratiche edilizie, tenendo conto delle disposizioni del D.Lgs. 82/2005 (CAD), è disposta dall'Amministrazione Comunale.

La modalità di gestione telematica dei procedimenti legati all'edilizia privata e a quella produttiva è unica e pertanto, con l'entrata in vigore del presente RUEC, il SUE e il SUAP faranno riferimento ad un unico e autonomo Sistema Informativo Territoriale (S.I.T.) comunale. Al SIT faranno riferimento tutti gli uffici comunali, quale strumento di analisi e di decisione, organizzato in un complesso di uomini e procedure, per l'acquisizione e la distribuzione dei dati nell'ambito dell'organizzazione comunale, ai cui dati e strumenti potranno liberamente accedere tutti gli uffici comunali. Il S.I.T. comunale è istituito allo scopo di creare una effettiva interoperabilità e sempre maggiore dialogo tra gli uffici comunali, di mantenere sempre aggiornato il sistema fornendo i dati utili al gestore del S.I.T., di cui il GIS (Geographical Information System) costituisce, in particolare, la componente informatica fondamentale del Sistema Informativo Territoriale (S.I.T.). Il G.I.S. è uno strumento che permette di analizzare, rappresentare, interrogare entità o eventi che si verificano sul territorio. Nella tecnologia presente all'interno del software in dotazione si integrano con i futuri nuovi software e con le comuni operazioni che si possono svolgere sui data base, quali ricerche, analisi statistiche, grafici, le funzionalità proprie di un G.I.S. come la memorizzazione di dati territoriali, il loro trattamento e soprattutto la loro rappresentazione sotto forma di cartogrammi o tabelle ritagliati su porzioni di territorio più o meno estese, nelle disponibilità di tutti gli uffici comunali.



15. SPECIFICHE TECNICHE DEGLI ELABORATI PROGETTUALI

La modalità telematica per la gestione dei procedimenti edilizi prevede l'invio della domanda unica e degli elaborati a corredo redatti in formato digitale con le seguenti specificazioni.

15.1. FORMATO FILE

Sono accettati solo formati ".pdf", per progetti particolarmente complessi potranno essere usati anche di file in formati diversi al fine di consentire più agevoli fasi istruttorie.

15.2. DIMENSIONE (PESO) DEL SINGOLO FILE

La dimensione massima complessiva degli elaborati, compreso relazioni, documentazione fotografica, elaborati allegati ad autorizzazioni o nulla osta che costituiscono presupposto per il titolo edilizio è stabilita in sede di attuazione della modalità telematica per la gestione delle pratiche edilizie.

Ciascun elaborato di testo è preferibile che non superiori i 30 Mb e ciascun elaborato grafico è preferibile che non superiori i 50 Mb.

15.3. CONTENUTO DEL SINGOLO FILE

Il formato di rappresentazione richiesto per gli elaborati di testo, per buona norma e per agevolare l'apertura e la visualizzazione del file sullo schermo, dovrà essere preferibilmente in formato UNI A4, mentre il formato di rappresentazione per gli elaborati grafici dovrà essere rappresentato nel formato UNI più appropriato.

Codifica e nome del file sono stabiliti per tutti gli elaborati di testo e per quelli grafici che dovranno essere in scala, quotati e dimensionati: il file, in uscita di stampa, dovrà avere il disegno con le dimensioni reali della scala grafica definita e richiesta per i diversi tipi di rappresentazione ai sensi del presente Ruc;

La rappresentazione degli elementi dell'organismo edilizio, fornita tramite file, deve essere del tipo a segno grafico nero su fondo bianco. Sono ammesse colorazioni per gli elaborati di stato sovrapposto, nei tradizionali colori (giallo per demolizioni e rosso per ricostruzioni) e i casi in cui l'utilizzo del colore sia finalizzato ad una migliore comprensione di tematismi areali.

La rappresentazione, eseguita secondo le corrette regole del disegno tecnico, deve obbligatoriamente dare tutte le informazioni utili alla lettura ed alla comprensione del progetto, comprendendo: la quotatura plano-altimetrica, il dimensionamento degli infissi, la destinazione funzionale, la superficie calpestabile, l'altezza netta e le superficie aero-illuminante di ogni locale con formati di quotatura idonei a garantirne la leggibilità al video ed in scala di visualizzazione reale.

15.4. SOTTOSCRIZIONE DEGLI ELABORATI PROGETTUALI

Gli elaborati progettuali in forma digitale perché possano essere validi ai fini della formazione del titolo edilizio e dei controlli dovuti, devono essere provvisti di valida firma digitale.

La scansione di firma autografa applicata su file non costituisce valida sottoscrizione.

16. AGGIORNAMENTO DELLA CARTOGRAFIA COMUNALE

La modalità di gestione telematica dei procedimenti legati all'edilizia consente l'aggiornamento automatico della cartografia tecnica comunale.

Il sistema inserisce in mappa l'ingombro planimetrico dell'organismo edilizio o la sua collocazione spaziale all'interno di unità edilizie esistenti, e con opportuni grafismi evidenzia le seguenti fasi correlate alla realizzazione delle trasformazioni fisiche e/o funzionali:

1. presentazione del titolo abilitativo edilizio,
2. avvenuta efficacia del titolo edilizio,
3. esecuzione dei lavori in corso,
4. completamento dei lavori e/o termine di validità del titolo abilitativo.

CAPO II - ALTRE PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI

17. PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA AGLI STRUMENTI URBANISTICI

Con rimando alla Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici del 28 ottobre 1967 n. 3210 ancorché con riferimento alle numerose sentenze del Consiglio di Stato, alle attività turistiche esercitate con strutture turistico-ricettive di cui alla normativa regionale e dell'accoglienza turistica ad asse assimilabili, è riconosciuto valore di interesse pubblico. Ai fini della programmazione di interventi di valorizzazione e rilancio del settore alberghiero e delle strutture turistico-ricettive di cui innanzi, sono consentiti interventi di ampliamento in regime di deroga di cui all'art. 14 del DPR n. 380 del 6 giugno 2001 e s.m.i., fermo restando quanto previsto all'art. 5 della L. n. 106 del 12 luglio 2011 (Con versione in legge, con modificazioni, del decreto legge 13 maggio 2011 n. 70).

Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale che anticipa la fase istruttoria, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel decreto legislativo n. 42 del 2004 e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

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

Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato alle attività produttive e di servizio, ancorché alle strutture edilizie di impianto pubblico e riconosciute di interesse pubblico come innanzi, ancorché alle piccole, medie e grandi imprese turistiche che realizzano programmi d'investimento riguardanti le strutture ricettive ed annessi servizi turistici, il programma d'investimento deve rientrare nelle seguenti tipologie: nuovo impianto produttivo, ampliamento, ammodernamento, riattivazione e riconversione, trasferimento.

18. AUTOTUTELA E RICHIESTA DI RIESAME DEI TITOLI ABILITATIVI RILASCIATI O PRESENTATI

L'istituto dell'autotutela, regolato dagli articoli 21octies e 21nonies della L. 241/1990, è applicato nel caso in cui il provvedimento amministrativo sia stato adottato in violazione di legge o viziato da eccesso di potere o da incompetenza.

Non sono procedibili le richieste di riesame di titoli abilitativi presentati per i quali è intervenuto il diniego che è stato preceduto dalla comunicazione ex art. 10bis della L. 241/1990.



L'autotutela può essere disposta d'ufficio nei termini previsti dalla legge, ovvero ove ne ricorrano i presupposti, su richiesta da parte di terzi interessati di riesame di titoli abilitativi rilasciati o presentati.

La domanda di autotutela per essere procedibile deve indicare espressamente le violazioni di legge e/o gli altri vizi del provvedimento del quale si chiede l'annullamento.

I provvedimenti abilitativi edilizi conseguiti sulla base di false rappresentazioni dei fatti o di dichiarazioni sostitutive di certificazione e dell'atto di notorietà false o mendaci per effetto di condotte costituenti reato, accertate con sentenza passata in giudicato, possono essere annullati in autotutela anche dopo la scadenza di legge del termine di diciotto mesi, fatta salva l'applicazione delle sanzioni penali nonché delle sanzioni previste dal capo VI del testo unico di cui al DPR n. 445/2000.

19. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Il certificato di destinazione urbanistica è rilasciato dal Sue e contiene le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata, l'elenco delle disposizioni legislative costituenti vincoli sull'area interessata e, limitatamente alla Zto "E", l'esistenza di eventuali asservimenti a fini edificatori.

Il certificato di destinazione urbanistica conserva validità per un anno dalla data di rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

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

20. PROROGA E RINNOVO DEI TITOLI ABILITATIVI

20.1. PROROGA

La proroga dei titoli abilitativi può essere accordata, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti, estranei alla volontà del titolare del permesso, oppure in conseguenza di procedimenti amministrativi e di particolari condizioni meteorologiche che ne hanno comportato ritardi rispetto ai tempi di esecuzione previsti e in considerazione della mole dell'opera da realizzare, delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, o di difficoltà tecnico-esecutive emerse successivamente all'inizio dei lavori, ovvero quando si tratti di opere pubbliche o di interesse pubblico, il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari o per ulteriori giustificati motivi.

La domanda di proroga per essere procedibile deve essere inoltrata al servizio competente almeno sessanta giorni prima del termine di scadenza del titolo abilitativo. Il servizio competente si esprime entro trenta giorni dalla richiesta con provvedimento espresso.

20.2. RINNOVO

La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo permesso per le opere ancora da eseguire solo nel caso in cui le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività.

Si procede, ove siano intervenute maggiorazioni degli oneri concessori, al ricalcolo del contributo di costruzione per la parte non eseguita.

21. SOSPENSIONE DELL'USO E DICHIARAZIONE DI INAGIBILITÀ

Qualora venga accertato che un'unità immobiliare non possiede i requisiti per essere agibile il responsabile del Sue emette diffida con l'indicazione dei provvedimenti tecnici da adottare e pone un termine per adempiere, trascorso infruttuosamente il quale ne sospenderà l'uso e provvederà ai sensi di legge.

Nei casi di pericolo imminente per la privata incolumità o a causa delle accertate precarie condizioni igienico sanitarie, con la diffida di cui al comma precedente si dispone anche la sospensione ad horas dell'uso e ai sensi dell'art. 26 del DPR 380/2001 si provvede a dichiarare l'inagibilità dell'intero edificio o parte di esso e a ordinare lo sgombero.

La presentazione della segnalazione certificata di agibilità non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso che viene rilasciata, qualora ne ricorrano i presupposti, in conformità all'articolo 222 R.D. 1265/1934.

22. CONTRIBUTO PER ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE: CRITERI APPLICATIVI E RATEIZZAZIONI

Il contributo di costruzione va corrisposto al comune all'atto del rilascio del permesso di costruire e, su richiesta dell'interessato, può essere rateizzato.

La rateizzazione del contributo di costruzione può avvenire secondo quanto disposto da apposita deliberazione di Consiglio Comunale da assumere in coincidenza dell'approvazione del bilancio di previsione.

In caso di rateizzazione, a garanzia dei pagamenti dovuti dovrà essere depositata una polizza fidejussoria per un importo pari al 100% del contributo determinato. La garanzia deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta.

A scomputo totale o parziale della quota dovuta degli oneri di urbanizzazione, il titolare del permesso può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, nel rispetto dell'articolo 1, comma 2, lett. e) e art. 36, commi 3 e 4, del D.Lgs. n. 50 del 2016.

La realizzazione a scomputo degli oneri è possibile previa stipula di una convenzione nella quale sono stabilite le modalità esecutive e le garanzie a favore del comune, compresa la conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio indisponibile dell'ente.

Nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo art. 35, comma 1, D.Lgs. n. 50 del 2016, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione il decreto legislativo 50 del 2016.

23. PARERI PREVENTIVI

I proprietari degli immobili o gli aventi diritto possono richiedere pareri preventivamente alla presentazione di titoli abilitativi edilizi comunque denominati.

Il rilascio del parere preventivo avviene entro trenta giorni dalla presentazione e non è soggetto a richieste di integrazione.

Per il rilascio di parere preventivo, il soggetto che ha diritti reali sull'immobile e il progettista presentano l'istanza, debitamente compilata e firmata, sul competente modello predisposto dall'ufficio, con allegata ricevuta di pagamento dei diritti di segreteria e marca da bollo da apporre sul provvedimento finale accompagnato dalla seguente documentazione in doppia copia:



- Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà resa dal richiedente ai sensi dell'art. 47 del DPR 445/2000, con fotocopia di documento di identità personale, dove si attesta il possesso dei diritti reali sull'immobile indicandone i riferimenti;
- Estratto di mappa catastale autentico o sottoscritto dal tecnico progettista con evidenziati l'area catastale, l'unità edilizia (se esistente) e l'area di pertinenza urbanistica;
- Documentazione fotografica dello stato di fatto necessaria a descrivere compiutamente i luoghi con unita planimetria con l'indicazione dei punti di ripresa e dei coni ottici;
- Planimetria in scala 1:200 in cui sia rappresentata l'ingombro piano altimetrico dell'opera progettata, avendo particolare cura a indicare altezze delle unità edilizie esistenti e di progetto, distanze dai confini di proprietà, dai limiti di Zto, dagli altri eventuali fabbricati esistenti all'interno del lotto o sui lotti confinanti, delle pareti finestrate e cieche antistanti;
- Planimetria in scala 1:200 degli impianti tecnici a rete, quali elettrodotti, metanodotti, acquedotti, fognature, reti telefoniche, e dei relativi impianti puntuali;
- Scheda urbanistica con la verifica analitica del rispetto dei parametri urbanistici (superficie coperta, volume, utilizzazioni ammissibili, superfici a verde, superfici a parcheggio etc.) da determinare secondo le prescrizioni delle Nta dello strumento urbanistico,
- Relazione illustrativa relazione massimo 3 fogli A4 contenente i seguenti paragrafi:
 1. Indicazione della Zto e indicazioni dell'insieme delle prescrizioni urbanistiche stabilite dalle Nta del vigente strumento urbanistico ed elenco delle disposizioni legislative costituenti vincoli sull'area interessata,
 2. Descrizione delle trasformazioni fisiche e/o funzionali proposte,
 3. Descrizione degli interventi con specificate le tipologie e i materiali previsti,
 4. Regime amministrativo edilizio da utilizzare per eseguire l'intervento (con riferimento al D.Lgs. 222/2016),
 5. Elenco di altri titoli di legittimazione da acquisire (con riferimento al D.Lgs. 222/2016),
- Nel caso di parere preventivo su edifici esistenti dichiarazione resa dal proprietario e del tecnico incaricato ai sensi dell'art. 47 del DPR 445/2000, con fotocopia di documento di identità personale, dove si attesta la conformità tra titolo abilitativo edilizio originario e lo stato di fatto.

Dalla presentazione del parere preventivo entro 15 giorni il responsabile del procedimento convoca il richiedente per una riunione congiunta da tenersi presso l'ufficio e non oltre i successivi 15 giorni.

Nella riunione con i convenuti, di cui si tiene verbale da redigere in doppio originale a cura del responsabile del procedimento, sono verificati i presupposti di fatto e di diritto e si procede all'esame della documentazione allegata all'istanza.

La riunione si conclude con un parere motivato del responsabile del procedimento che viene rilasciato in forma scritta in calce al verbale. Forma parte integrante del verbale, che viene consegnato al richiedente, una copia vistata dal responsabile del procedimento della documentazione presentata.

Il parere motivato può essere:

- favorevole - nel caso che dalla documentazione presentata sia possibile riscontrare una sostanziale conformità tra quanto proposto e le disposizioni urbanistiche e regolamentari ancorché da conseguire con modifiche che il responsabile del procedimento dovrà espressamente indicare;

- negativo – nel caso siano evidenti i contrasti con disposizioni urbanistiche e regolamentari segnatamente il mancato rispetto di indici e parametri delle Nta per la Zto nella quale ricade l'immobile;
- archiviazione – nel caso della mancanza di titolo legittimante a richiedere le previste trasformazioni e/o di documentazione carente e/o incompleta.

Il parere preventivo non è presupposto automatico che legittima alla presentazione di un titolo abilitativo edilizio comunque denominato e ne permette il conseguente rilascio/efficacia, sul quale spetta al responsabile del procedimento curare l'istruttoria e formulare la proposta di provvedimento al dirigente incarico di emetterlo. Il responsabile del procedimento può motivatamente dissentire dal parere preventivo espresso in precedenza.

24. ORDINANZE, INTERVENTI URGENTI E POTERI ECCEZIONALI, IN MATERIA EDILIZIA

Qualora una casa, un muro, o in genere qualunque fabbricato o parte di esso costituisca pericolo per la pubblica o privata incolumità, il proprietario o il conduttore o l'inquilino hanno l'obbligo di farne immediata denuncia al Sue, e nei casi d'urgenza, di provvedere ad un sollecito puntellamento.

Ricevuta la denuncia di cui al comma precedente e previo sopralluogo, il Responsabile del procedimento notifica agli interessati i provvedimenti da adottare immediatamente, riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli interessati.

Sono fatte salve le attribuzioni del sindaco nelle funzioni di competenza statale attribuite ai sensi dell'art. 54 del D.Lgs. 267/2000 per le quali opera autonomamente.

25. MODALITÀ E STRUMENTI PER L'INFORMAZIONE E LA TRASPARENZA DEL PROCEDIMENTO EDILIZIO

La giunta comunale entro sei mesi dall'entrata in vigore del Ruec dispone la creazione di un'apposita sezione del sito dell'ente dove – oltre gli obblighi che sorgono dalla normativa specifica sul procedimento amministrativo e sul diritto di accesso agli atti – è pubblicata ogni informazione inerente i procedimenti edilizi.

26. COINVOLGIMENTO E PARTECIPAZIONE DEGLI ABITANTI

26.1. COINVOLGIMENTO E PARTECIPAZIONE PROMOSSA DALL'ENTE

Nelle trasformazioni che riguardano la realizzazione di una parte, non necessariamente ampia ma significativa della città, ovvero in presenza di progetti di particolare rilevanza e complessità, l'amministrazione riconosce l'importanza di pervenire ai progetti delle trasformazioni attraverso processi con la partecipazione dei cittadini.

Pertanto, a seconda dell'oggetto delle trasformazioni si utilizzeranno gli strumenti ritenuti maggiormente efficaci, tra quelli riconducibili alle tre classi in cui è possibile suddividere il processo partecipativo:

1. Strumenti di indagine e consultazione,
2. Strumenti di progettazione,
3. Strumenti deliberativi.

La prima è costituita da quegli strumenti che sono particolarmente appropriati per affrontare la fase preliminare del processo partecipativo, ossia per rilevare in modo partecipato i bisogni e per far emergere i problemi: sportelli informativi, punti di ascolto, interviste, forum, tavoli sociali, consulte, forum telematici, focus group, metaplan, camminate di quartiere, Open space technology (Ost) ecc.

La seconda classe è composta da strumenti che servono per affrontare uno stadio più avanzato del processo, ossia lavorare insieme e elaborare progetti comuni: gruppi di lavoro e workshop, tavoli tecnici, laboratori progettuali, Action planning, Consensus building, Goal oriented project planning (Gopp) ecc.

La terza classe è formata da strumenti che facilitano la discussione tra i partecipanti e, eventualmente, il raggiungimento di conclusioni condivise: giurie di cittadini, Town meeting, Deliberative poling ecc...

Il consiglio comunale può individuare piani urbanistici attuativi e/o progetti per i quali ritiene opportuno attuare processi partecipativi. Allo scopo demanda alla giunta comunale di predisporre il programma per l'individuazione degli strumenti da utilizzare per il caso specifico.

La giunta comunale con successiva propria deliberazione provvede all'approvazione del programma e degli obiettivi da perseguire, e assegna la gestione della procedura a un'Area funzionale dell'ente rendendo disponibile le risorse necessarie.

26.2. COINVOLGIMENTO E PARTECIPAZIONE PROMOSSA DA SOGGETTI PRIVATI

Le trasformazioni di ambiti urbani possono essere precedute da processi di coinvolgimento e partecipazione dei cittadini, proposti anche da soggetti privati in possesso di diritti reali sugli immobili interessati dalla proposta. In tal caso al soggetto privato promotore può essere riconosciuta una premialità (in termini volumetrici ecc.), negoziazione o scomputo degli oneri vincolata al rispetto da parte del proponente dell'esito del processo di partecipazione, con le modalità stabilite dal Puc per ciascun ambito di trasformazione.

I soggetti privati possono proporre alla giunta comunale la stipula di un accordo con la finalità di delegare il comune all'approvazione del programma contenente gli obiettivi stabiliti concordemente con il proponente. Le spese per l'attuazione del programma di coinvolgimento e partecipazione sono a carico del proponente e le modalità di pagamento sono stabilite nell'accordo.

La giunta comunale con successiva propria deliberazione provvede all'approvazione dell'accordo, del programma e degli obiettivi da perseguire, e assegna la gestione della procedura a un'Area funzionale dell'ente rendendo disponibile le risorse necessarie.

27. CONCORSI DI URBANISTICA E DI ARCHITETTURA

27.1. CONCORSI PROPOSTI DALL'ENTE

Nelle trasformazioni che riguardano la realizzazione di una parte, non necessariamente ampia ma significativa della città, ovvero in caso di progetti di particolare rilevanza e complessità, l'amministrazione riconosce l'importanza di attuare le trasformazioni urbane da concorsi di idee finalizzati all'acquisizione di una proposta ideativa da remunerare con il riconoscimento di un congruo premio.

Il consiglio comunale può individuare piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica e/o progetti per i quali ritiene opportuno ricorrere allo strumento del concorso di idee o di progettazione, anche in esito ai processi di partecipazione con i cittadini precedentemente attuati. Allo scopo demanda alla giunta comunale di predisporre il programma per l'individuazione degli strumenti da utilizzare per il caso specifico.

La giunta comunale con successiva propria deliberazione provvede all'approvazione del programma e degli obiettivi da perseguire, e assegna la gestione della procedura a un'Area funzionale dell'ente rendendo disponibile le risorse necessarie.

27.2. CONCORSI PROPOSTI DA SOGGETTI PRIVATI



È fatto salvo l'istituto della sponsorizzazione da parte di soggetti privati per la realizzazione di interventi di competenza pubblica per i quali si rimanda a specifico regolamento comunale.

I concorsi di idee o di progettazione possono essere proposti da soggetti privati in possesso di diritti reali sugli immobili interessati dalla proposta e affidati nella gestione alla pubblica amministrazione locale, per acquisire una proposta ideativa da presentare successivamente all'amministrazione comunale in forma di piano urbanistico attuativo di iniziativa privata o Per-messo di Costruire (PdC) o Permesso di Costruire Convenzionato (PdCC). In tal caso al soggetto privato promotore può essere riconosciuta una premialità (in termini volumetrici, negoziazione o scomputo degli oneri ecc.), vincolata al rispetto da parte del proponente dell'esito del concorso di progettazione, con le modalità stabilite dal Puc per ciascun ambito di trasformazione.

I soggetti privati possono proporre alla giunta comunale la stipula di un accordo con la finalità di delegare il comune all'approvazione del programma contenente gli obiettivi stabiliti concordemente con il proponente. Le spese per il concorso di idee o di progettazione cedono a carico del proponente e le modalità di pagamento sono stabilite nell'accordo.

In sede di accordo possono essere concesse potenziale deroghe nei limiti di quanto disposto dal l'art. 14 del DPR 380/2001, fatto salvo il buon esito del complessivo procedimento autorizzatorio.

Proposte da parte dei soggetti privati che comportano variante alla ZTO o deroghe di natura diversa da quanto disposto dall'art. 14 del DPR 380/2001 sono sottoposte preventivamente al parere di ammissibilità da parte dell'ufficio competente; nel caso le competenze coinvolte siano riconducibili ad Aree diverse si utilizza l'istituto della conferenza di servizi interna presieduta dal Segretario Generale o da un suo delegato.

La giunta comunale con successiva propria deliberazione provvede all'approvazione dell'accordo, del programma e degli obiettivi da perseguire, e assegna la gestione della procedura a un'Area funzionale dell'ente rendendo disponibile le risorse necessarie.

TITOLO II – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI

CAPO I - NORME PROCEDIMENTALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI

28. COMUNICAZIONI DI INIZIO E DI DIFFERIMENTO DEI LAVORI, SOSTITUZIONE E VARIAZIONI, ANCHE RELATIVE AI SOGGETTI RESPONSABILI PER LA FASE DI ESECUZIONE DEI LAVORI, QUALI L'IMPRESA ESECUTRICE, IL DIRETTORE DEI LAVORI, DELLA SICUREZZA ECC.

28.1. COMUNICAZIONE DI INIZIO DEI LAVORI

Divenuto efficace il titolo abilitativo edilizio i lavori possono essere iniziati solamente dopo aver ottemperato alle seguenti inderogabili disposizioni da parte del titolare di provvedimento abilitativo:

1. richiesta allo Sportello unico dell'autorizzazione per eventuale occupazione di suolo pubblico, con precisazione della superficie e della durata di occupazione;
2. contestualmente alla comunicazione di inizio lavori dovrà essere consegnata una dichiarazione del direttore dei lavori che attesti che tutto è stato predisposto in conformità a quanto rappresentato nell'elaborati grafici di cui al titolo abilitativo rilasciato ad eccezione di minime variazioni che comunque non incidono nel rispetto dei parametri urbanistici;



3. comunicazione allo Sportello della fine dei lavori stessi. La comunicazione dovrà riportare: cognome, nome, data e luogo di nascita, codice fiscale/partita iva, domicilio, Pec, timbro professionale e firma per accettazione, del direttore dei lavori, del costruttore, del responsabile della sicurezza - se dovuto - e di ogni altro professionista coinvolto.

28.2. SOSTITUZIONE DI UN SOGGETTO COINVOLTO NELL'ESECUZIONE

Qualunque variazione dei soggetti coinvolti nell'esecuzione dei lavori deve essere comunicata allo Sportello unico senza indugio.

Nel caso di sostituzione/dimissioni del direttore dei lavori e fino alla comunicazione del direttore dei lavori subentrante i lavori devono essere sospesi. In tale evenienza il direttore dei lavori subentrante deve redigere lo stato di consistenza dei lavori come risultanti alla data dell'assunzione dell'incarico.

28.3. DIFFERIMENTO DEI LAVORI

La proroga dei termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori è accordata qualora i lavori non possano essere iniziati o conclusi per iniziative dell'amministrazione comunale o dell'autorità giudiziaria che ne hanno impedito il decorso e la prosecuzione.

29. COMUNICAZIONI DI FINE LAVORI

Fatti salvi i casi di proroga concessi nel rispetto della normativa vigente, la fine dei lavori deve avvenire entro tre anni dalla data del loro inizio.

Il titolare di provvedimento abilitativo, entro dieci giorni dalla ultimazione dei lavori, siano essi eseguiti a seguito di richiesta di permesso di costruire o previa denuncia, segnalazione o comunicazione, deve comunicare allo Sportello unico la fine dei lavori.

Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, che va presentato allo Sportello unico, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato. Contestualmente presenta a) ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate ovvero dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento, e b) la quarta copia dei formulari identificativi dei rifiuti dei materiali di risulta dell'intervento.

In mancanza della consegna della documentazione, la fine dei lavori non è procedibile, pertanto continuano a decorrere i termini del titolo abilitativo ed è preclusa l'acquisizione del certificato di agibilità.

30. OCCUPAZIONE DI SUOLO PUBBLICO

Prima di procedere a qualsiasi occupazione del suolo pubblico, ove occorrente per l'organizzazione del cantiere di lavoro, è necessario ottenere l'autorizzazione del Comune.

La domanda per ottenere l'autorizzazione è indirizzata allo Sportello unico, in carta semplice, con riportati l'estensione del suolo da occupare e il periodo di tempo occorrente e deve essere corredata di stralcio planimetrico della zona interessata, con evidenziato il perimetro del suolo da occupare, la sua estensione in metri quadrati e gli estremi del titolo edilizio o della pratica edilizia cui va riferita l'autorizzazione.

Lo Sportello unico provvede ad acquisire dall'ufficio competente la quantificazione degli importi della tassa di occupazione del suolo pubblico e a comunicare al titolare di provvedimento abilitativo le modalità di pagamento che deve avvenire prima dell'inizio dei lavori.

31. COMUNICAZIONI DI AVVIO DELLE OPERE RELATIVE A BONIFICA, COMPRESSE QUELLE PER AMIANTO, ORDIGNI BELLICI ECC.

31.1. BONIFICA TERRE INQUINATE

Fatto salvo quanto stabilito dalle disposizioni legislative e dai regolamenti in materia igienico-sanitaria, qualora nella fase degli scavi dovessero emergere suoli che siano stati usati come depositi di immondizie, di letame, di residui putrescibili o di altre materie insalubri, i lavori del programmato intervento edilizio sono immediatamente sospesi e il direttore dei lavori e il titolare di provvedimento abilitativo, sono obbligati a darne immediata comunicazione allo Sportello unico.

Previo caratterizzazione dei rifiuti, e nel rispetto delle procedure stabilite dal D.Lgs. 152/2006, le materie nocive sono rimosse e smaltite a spese del titolare di provvedimento abilitativo e a cura di impresa esercente servizi di smaltimento di rifiuti, iscritta in apposito albo, e il sottosuolo deve essere bonificato.

La ripresa dei lavori resta subordinata alla presentazione allo Sportello unico di elaborati tecnici integrativi sulla ricostituzione dell'area di sedime, sui quali andrà acquisito il parere dell'Ufficio del Genio Civile.

31.2. BONIFICA AMIANTO

Gli interventi relativi alla bonifica dell'amianto sono da realizzare come edilizia libera art. 6 DPR 380/2001 in conformità a quanto previsto dalla normativa in ultimo vigente.

31.3. BONIFICA ORDIGNI BELLICI

Per quanto concerne la valutazione del rischio dovuto alla presenza di ordigni bellici inesplosi, è fatto obbligo al coordinatore per la progettazione del Piano Operativo di Sicurezza di procedere anche alla valutazione del rischio dovuto alla presenza di ordigni bellici inesplosi che potrebbero rinvenirsi durante le attività di scavo.

Tale valutazione è condotta sulla base di dati disponibili e qualora tali dati siano insufficienti andrà integrata da analisi strumentali.

La valutazione del rischio deve essere eseguita dal coordinatore della sicurezza in fase di progettazione, mentre i lavori sono svolti da una impresa specializzata.

Il coordinatore della sicurezza in fase di progettazione, qualora lo ritenga necessario, può richiedere la bonifica preventiva del sito nel quale è collocato il cantiere, il committente provvede a incaricare un'impresa specializzata, in possesso dei requisiti di legge. L'attività di bonifica preventiva e sistematica è svolta sulla base di un parere vincolante dell'autorità militare competente per territorio in merito alle specifiche regole tecniche da osservare in considerazione della collocazione geografica e della tipologia dei terreni interessati.

CAPO II - NORME TECNICHE SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI

32. PRINCIPI GENERALI DELL'ESECUZIONE DEI LAVORI

È vietato eseguire scavi o rompere la pavimentazione stradale o del marciapiede, sulle sedi pubbliche o aperte al pubblico, per piantarvi pali, immettere o restaurare condutture nel sottosuolo, costruire o restaurare fogne, o per qualsivoglia altro motivo, senza specifica autorizzazione del dirigente o responsabile dell'ufficio comunale competente.



La corrispondenza delle modalità di esecuzione dei lavori assentiti alle norme vigenti, alle prescrizioni delle Nta con riferimento alla Zto di appartenenza, al presente regolamento edilizio, a quelle indicate nel relativo titolo edilizio e agli elaborati tecnici allegati al titolo medesimo, sarà assicurata dal controllo esercitato dal direttore dei lavori che ne dispone l'esecuzione e dal costruttore che procede alla loro esecuzione, nonché, nell'esercizio dei poteri di vigilanza, dai funzionari ed agenti di polizia, che avranno diritto al libero accesso nel cantiere di lavoro.

Al riguardo, il titolo edilizio comunque denominato, unitamente agli elaborati tecnici allegati, o loro copia conforme, dovranno essere costantemente tenuti in cantiere, a disposizione del direttore dei lavori e del costruttore, nonché dei suddetti funzionari e agenti di polizia, fino a che l'opera non sia ultimata.

Nell'eventualità di interruzione dei lavori per qualsiasi causa, entro cinque giorni, il committente dovrà darne formale comunicazione allo Sportello unico.

Il direttore dei lavori e il costruttore, oltre ad assicurare, come sopra specificato, la piena conformità della progressiva realizzazione dell'opera agli elaborati tecnici costituenti il progetto assentito, sono tenuti, inoltre:

- ad assicurare la conformità delle opere alle regole della tecnica delle costruzioni;
- a verificare che i materiali che vengono introdotti in cantiere, per poi essere posti in opera, siano idonei e corrispondenti alle caratteristiche previste in progetto;
- a riferire immediatamente al Committente e allo Sportello unico qualsiasi circostanza che possa influire sulla corretta esecuzione dell'opera onde consentire l'immediata assunzione delle misure necessarie.

33. PUNTI FISSI DI LINEA E DI LIVELLO

Per tutti gli interventi edilizi relativi a nuove costruzioni, ricostruzioni e ampliamenti a piano terra, il direttore dei lavori prima dell'inizio dei lavori deve provvedere a redigere il verbale dei punti fissi di linea e di livello che, in originale, sarà costantemente tenuto in cantiere.

I punti fissi non potranno essere alterati ed eventuali variazioni dovranno costituire oggetto di ulteriore verbale.

34. CONDUZIONE DEL CANTIERE E RECINZIONI PROVVISORIE

L'area comunque interessata dalla esecuzione dei lavori per la realizzazione degli interventi edilizi, compreso l'eventuale suolo pubblico necessario autorizzato all'occupazione, dovrà essere recintata in modo da impedire il facile accesso ai non addetti ai lavori e da includere al suo interno eventuali ponteggi.

Le opere per l'approntamento della recinzione di cantiere potranno eseguirsi a partire dalla data comunicata allo Sportello unico quale inizio dei lavori.

Ogni cantiere deve essere sicuro e ben organizzato secondo le disposizioni legislative vigenti in materia di salute e sicurezza nei cantieri; deve essere recintato decorosamente e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi, per tutta la durata dei lavori ed anche durante le loro eventuali interruzioni.

Sul fronte strada la recinzione del cantiere deve contenere tutte quelle segnalazioni di pericolo e di ingombro, diurne e notturne, previste dalle normative vigenti, gestite dal costruttore che ne è responsabile.

Gli Addetti alla vigilanza, constatata la non osservanza di leggi e di regolamenti, sono tenuti ad informare le Autorità competenti, fatto salvo il potere del comune di adottare i provvedimenti necessari nei casi di pericolo per la pubblica incolumità e per l'igiene, e di offesa per il pubblico decoro.

35. CARTELLI DI CANTIERE

Ogni cantiere deve esporre in modo da essere ben visibile dall'esterno, un cartello di materiale idoneo a resistere agli agenti atmosferici e delle dimensioni non inferiori al formato A4 con riportati a caratteri ben leggibili:

- estremi del permesso di costruire (numero e data di rilascio) o del titolo abilitativo edilizio comunque denominato (numero e data di presentazione a protocollo);
- Il codice Qr relativo al titolo abilitativo edilizio eventualmente rilasciato dall'Ente comunale;
- indicazione dell'opera;
- intestatario del provvedimento abilitativo;
- nominativi del titolare di provvedimento abilitativo, del progettista dell'opera, degli altri eventuali progettisti aventi specifiche responsabilità tra cui il progettista delle strutture, del Direttore dei lavori, del Responsabile della sicurezza, del costruttore e del Responsabile del cantiere.

La mancata esposizione del cartello di cantiere o l'illeggibilità dello stesso, fatte salve le prescritte comunicazioni e contravvenzioni di legge, è sanzionata per violazione alle norme regolamentari del Ruc.

36. CRITERI DA OSSERVARE PER SCAVI E DEMOLIZIONI

I materiali provenienti dagli scavi, demolizioni o comunque destinati a rifiuto devono essere smaltiti attraverso le discariche autorizzate. Il Direttore dei lavori provvede a conservare la quarta copia dei formulari identificativi dei rifiuti.

È severamente vietato, pena la revoca del titolo edilizio, di gettare dall'alto nella sottostante pubblica via i materiali provenienti dalla demolizione. Essi debbono essere calati in basso con qualsiasi mezzo idoneo ed evitare rumori molesti e la formazione di polveri.

L'impresa, indipendentemente dalle disposizioni ricevute, adotta tutte le precauzioni ed i provvedimenti atti ad evitare danni alle proprietà limitrofe ed a garantire la pubblica incolumità, restando unica responsabile civilmente e penalmente delle mancate cautele.

Il comando di Polizia Municipale provvede annualmente a emettere apposita ordinanza disciplinante, in base alle specificità delle singole zone del territorio, gli orari durante i quali sono consentite le attività di scavo, demolizioni e in generale tutte quelle lavorazioni che generano rumore.

37. MISURE DI CANTIERE E EVENTUALI TOLLERANZE

Le quote indicate negli elaborati tecnici del progetto architettonico si riferiscono all'opera finita, mentre quelle indicate negli elaborati del progetto esecutivo delle strutture si riferiscono alle dimensioni degli elementi strutturali al netto delle finiture (intonaci e/o altri rivestimenti e relative malte di fissaggio), a tale riguardo si stabilisce che per le nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti di fabbricati a piano terra, e sopraelevazioni, il tracciamento dell'opera sull'area di sedime interessata e le quote di imposta del calpestio degli impalcati, dovranno eseguirsi riferendosi alle quote del progetto esecutivo, di modo che, tenuto conto delle opere di chiusura dei vari ambienti e di finitura delle relative superfici, ciascuna quota del progetto architettonico sarà sostanzialmente rispettata.

A questo riguardo si precisa che sono considerate accettabili variazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali. In tal caso non si ha parziale difformità del titolo abilitativo stante quanto previsto dalle norme in ultimo vigenti.



38. SICUREZZA E CONTROLLO NEI CANTIERI MISURE PER LA PREVENZIONE DEI RISCHI NELLE FASI DI REALIZZAZIONE DELL'OPERA

In relazione agli adempimenti relativi al rispetto delle normative sulla sicurezza nei cantieri mobili, si fa riferimento al D.Lgs. 81/2008 e alle norme in ultimo vigenti.

39. ULTERIORI DISPOSIZIONI PER LA SALVAGUARDIA DEI RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI E PER GLI INTERVENTI DI BONIFICA E DI RITROVAMENTI DI ORDIGNI BELLICI

39.1. RINVENIMENTI ARCHEOLOGICI

Il titolare di provvedimento abilitativo che, durante l'esecuzione dei lavori, effettui ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico o artistico, deve informarne il Sue, il quale, a sua volta, richiede l'intervento degli enti competenti.

I lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, devono essere sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi vigenti in materia.

39.2. BONIFICA DEL SUOLO

Qualora durante i lavori siano accertati materie insalubri nel suolo il responsabile e per la sicurezza in fase di esecuzione ovvero il direttore dei lavori sospendono immediatamente i lavori. Informarne il Sue, il quale, a sua volta, richiede l'intervento degli enti competenti.

I lavori, per la parte del suolo interessata dalle materie insalubri, devono essere sospesi per evitare la migrazione di inquinanti, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi vigenti in materia.

Per la bonifica del sito il titolare di provvedimento abilitativo provvede a incaricare un'impresa specializzata, in possesso dei requisiti di legge.

39.3. ORDIGNI BELLICI

Qualora durante i lavori siano rinvenuti ordigni bellici inesplosi il responsabile e per la sicurezza in fase di esecuzione ovvero il direttore dei lavori sospendono immediatamente i lavori.

Per la bonifica del sito il titolare di provvedimento abilitativo provvede a incaricare un'impresa specializzata, in possesso dei requisiti di legge che provvede alle dovute comunicazioni all'autorità militare competente per territorio.

40. RIPRISTINO DEL SUOLO E DEGLI IMPIANTI PUBBLICI A FINE LAVORI

Nella fase di esecuzione dei lavori deve usarsi ogni cautela necessaria per evitare danni a manufatti pubblici o a pubblici servizi. Di eventuali danni causati dovrà darsi immediata comunicazione al Responsabile dei Lavori Pubblici del Comune.

Alla scadenza dell'autorizzazione all'occupazione del suolo pubblico, il titolare di provvedimento abilitativo è obbligato alla riconsegna del suolo nelle medesime condizioni preesistenti alla data di insediamento del cantiere di lavoro ed è tenuto a ripristinare a sua cura e spese eventuali danni causati dall'esercizio dell'occupazione.

Nei casi di mancato ripristino di danni causati, protratto oltre quindici giorni dalla fine dell'occupazione, il Responsabile dei Lavori Pubblici del Comune, procede ad emettere

i dovuti provvedimenti in danno dell'interessato atti ad eliminare e ripristinare i danni accertati.

TITOLO III – DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI.

CAPO I - DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO

41. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FUNZIONALI, DEGLI EDIFICI

Gli edifici e i loro elementi costitutivi devono essere stabili nelle condizioni di impiego.

Nei casi di nuova edificazione, di demolizione e ricostruzione, di ampliamento, nonché, ove possibile, nei casi di ristrutturazione,

- i parapetti devono avere altezza minima di metri 1,00 rispetto al livello più alto di calpestio, e gli eventuali vuoti devono avere dimensioni tali da non consentire il passaggio di una sfera di centimetri 10 di diametro;
- i bancali delle finestre devono avere altezza non inferiore a metri 1,00;
- le superfici finestrate installate in zone superiori a metri 1,50 di altezza rispetto al piano di calpestio devono essere tali da rendere possibile la pulizia e la sostituzione dei vetri dall'interno, salvo specifici sistemi di pulizia appositamente previsti e rispondenti alle norme di sicurezza; l'apertura delle predette superfici finestrate deve essere assicurata con sistemi manovrabili dal basso;
- le scale di uso comune esterne alle unità immobiliari aperte al pubblico e quelle situate nei luoghi di lavoro, anche se interne alle unità immobiliari, devono essere dotate di corrimano posto a un'altezza di metri 1,00;
- le rampe delle scale devono essere preferibilmente rettilinee; sono ammesse rampe non rettilinee a condizione che vi siano pianerottoli di riposo ogni 15 alzate e che la pedata del gradino sia almeno di centimetri 30, misurata a centimetri 40 dal montante centrale o dal parapetto interno;
- le rampe delle scale devono avere pendenza costante all'interno di ogni tratto;
- i pianerottoli delle scale devono avere larghezza e profondità almeno pari alla larghezza delle rampe;
- le porte devono aprirsi in corrispondenza dei pianerottoli.

I parapetti dei balconi e delle finestre non devono poter essere sfondati e attraversati per urto accidentale. Le superfici vetrate devono rispondere alle loro funzioni senza costituire pericolo per le persone.

Gli accessi, le rampe, e gli spazi scoperti, interni ed esterni agli edifici, destinati alla circolazione delle persone, o comunque aperti a essa, devono poter essere illuminati anche durante le ore notturne.

Gli spazi destinati alla circolazione orizzontale e verticale, esterni e interni agli edifici, non devono avere superfici di calpestio sdruciolevoli, in condizioni meteorologiche normali, né sporti insidiosi.

Le rampe, i percorsi destinati ai pedoni o all'uso di carrelli o similari, nonché i tratti piani di collegamento, devono essere protetti da opportuni ripari verticali.

Gli spazi destinati alla circolazione promiscua di persone e di automezzi devono essere dotati di opportuna segnaletica orizzontale e verticale.

Le coperture degli edifici devono essere facilmente agibili e realizzate in modo da non costituire pericolo per gli addetti alla manutenzione.

42. REQUISITI PRESTAZIONALI DEGLI EDIFICI, RIFERITI ALLA COMPATIBILITÀ AMBIENTALE, ALL'EFFICIENZA ENERGETICA E AL COMFORT ABITATIVO, FINALIZZATI AL CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI E IDRICI, ALL'UTILIZZO DI FONTI RINNOVABILI E DI MATERIALI ECOCOMPATIBILI, ALLA RIDUZIONE DELLE EMISSIONI INQUINANTI O CLIMA ALTERANTI, ALLA RIDUZIONE DEI RIFIUTI E DEL CONSUMO DI SUOLO

Gli obiettivi generali che si intendono perseguire riguardano i seguenti aspetti:

1. Uso razionale delle risorse climatiche ed energetiche;
2. Uso razionale delle risorse idriche;
3. Controllo delle caratteristiche nocive dei materiali da costruzione;
4. Bioedilizia ed Ecologia urbana;
5. Benessere ambientale.

42.1. MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA DELL'INVOLUCRO

ORIENTAMENTO DELL'EDIFICIO

Si suggerisce che l'aspetto architettonico degli edifici dovrà essere caratterizzato da ampie finestre vetrate sul lato sud e da aperture di dimensione ridotta sul lato nord. Inoltre, gli spazi abitativi con maggiore esigenze di riscaldamento ed illuminazione dovranno essere disposti a sud-est, sud e sud-ovest. Potranno essere concesse deroghe in relazione alla disposizione del lotto, alla presenza di ombre portate generate da elementi naturali e/o artificiali, ed in presenza di soluzioni alternative che dimostrino, con dettagliate relazioni tecniche, vantaggi energetici.

Eventuali alberature a margine e a confine non dovranno essere fonte di ombre portate sugli edifici confinanti e/o circostanti. In questo caso le alberature di medio e alto fusto dovranno essere progettate sulla scorta di uno studio sulle ombre generate dalle alberature per un intorno pari al doppio dell'altezza che le alberature raggiungono in età matura.

CONTROLLO DELLA RADIAZIONE SOLARE ESTIVA

Per ridurre il carico termico dovuto all'irraggiamento solare nel periodo estivo, per gli edifici di nuova costruzione e per le ristrutturazioni, le superfici vetrate dovranno avere coefficiente di trasmissione luminosa elevato, rispettando nello stesso tempo le esigenze di riduzione delle dispersioni termiche e di controllo della radiazione solare entrante.

A questo scopo potrà essere efficace l'impiego di vetri selettivi (alta trasmissione luminosa, basso fattore solare, bassa trasmittanza termica) evitando l'effetto specchiante.

Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne dovranno essere dotate di dispositivi, come aggetti orizzontali per le facciate esposte a sud ed aggetti verticali per le facciate esposte ad est e ad ovest, che ne consentano la schermatura e l'oscuramento.

CONTROLLO TRASMITTANZA INVOLUCRO

Al fine di limitare il consumo di energia primaria per la climatizzazione invernale ed estiva è opportuno isolare adeguatamente l'involucro edilizio per limitare le perdite di calore per dispersione e sfruttare il più possibile l'energia solare.

Per gli edifici nuovi, per gli ampliamenti, al fine di ridurre i consumi energetici per la climatizzazione invernale ed estiva, è obbligatorio intervenire sull'involucro edilizio in modo da rispettare contemporaneamente tutti i valori massimi di trasmittanza termica (U) riportati nel seguito con riferimento alle zone climatiche definite nell'allegato "A" del DPR 412/1993 ed ai valori riportati nell'allegato "C" del D.Lgs. 192/2005.

In presenza di copertura a falde a diretto contatto con un ambiente abitato, la copertura, oltre a garantire i valori di trasmittanza indicati nelle tabelle seguenti, deve essere di tipo ventilato o equivalente.

È consentito, quando dimostrato da opportuna relazione che ne verifichi la necessità, l'eventuale incremento del volume prodotto dagli aumenti di spessore di murature esterne oltre i 30 cm, legati all'esigenza di isolamento, inerzia termica o per la realizzazione di pareti ventilate, nel rispetto delle norme relative alla distanza tra i fabbricati e dai confini di proprietà.

Nel caso di ristrutturazione o manutenzione straordinaria, si applicano le indicazioni previste all'art. 3, comma 2 del D.Lgs. 192/2005 e successive modificazioni.

In merito al fabbisogno annuo di energia primaria nelle Tabelle seguenti sono indicati i valori limite per la climatizzazione invernale, espressi in kWh/anno.

Il comune di Capaccio Paestum rientra in zona climatica D con valore di 1.661 Gradi Giorno.

Valori limite applicabili dal 1° gennaio 2010 dell'indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale espresso in kWh/m2 anno per gli edifici residenziali

Rapporto di forma dell'edificio S/V	Zona climatica									
	A	B		C		D		E		F
	fino a 600 GG	a 601 GG	a 900 GG	a 901 GG	a 1400 GG	a 1401 GG	a 2100 GG	a 2101 GG	a 3000 GG	oltre 3000 GG
≤0,2	7,7	7,7	11,5	11,5	19,2	19,2	27,5	27,5	37,9	37,9
≥0,9	32,4	32,4	43,2	43,2	61,2	61,2	71,3	71,3	94,0	94,0

Valori limite applicabili dal 1° gennaio 2010 dell'indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale espresso in kWh/m3 anno per tutti gli altri edifici

Rapporto di forma dell'edificio S/V	Zona climatica									
	A	B		C		D		E		F
	fino a 600 GG	a 601 GG	a 900 GG	a 901 GG	a 1400 GG	a 1401 GG	a 2100 GG	a 2101 GG	a 3000 GG	oltre 3000 GG
≤0,2	1,8	1,8	3,2	3,2	5,4	5,4	7,7	7,7	10,3	10,3
≥0,9	7,4	7,4	11,5	11,5	15,6	15,6	18,3	18,3	25,1	25,1

Valori limite della trasmittanza termica U delle strutture espressa in W/m2K applicabili dal 1° gennaio 2010 e in vigore dal 14 marzo 2010

Zona climatica	strutture opache verticali	strutture opache orizzontali o inclinate		chiusure apribili e assimilabili (**)
		Coperture	Pavimenti (*)	
A	0,54	0,32	0,60	3,7
B	0,41	0,32	0,46	2,4
C	0,34	0,26	0,40	2,1
D	0,29	0,26	0,34	2,0
E	0,27	0,24	0,30	1,8
F	0,26	0,23	0,28	1,6

(*) Pavimenti verso locali non riscaldati o verso l'esterno

(**) Conformemente a quanto previsto all'articolo 4 comma 4 lettera c) del decreto del Presidente della Repubblica 2 aprile 2009 n. 59 che fissa il valore massimo della trasmittanza (U) delle chiusure apribili e assimilabili, quali porte, finestre e vetrate anche se non apribili, comprensive degli infissi

42.2. MIGLIORAMENTO DELL'EFFICIENZA ENERGETICA DI IMPIANTI TERMICI

MIGLIORAMENTO DELL'EFFICIENZA ENERGETICA DI IMPIANTI TERMICI

Per gli edifici nuovi e per gli interventi che prevedono la sostituzione dell'impianto di riscaldamento, al fine di ridurre i consumi energetici, è obbligatorio l'utilizzo di sistemi di produzione di calore ad alto rendimento.

I generatori devono essere dotati della marcatura di rendimento energetico pari a quattro stelle così come definito nell'allegato II del D.P.R. 15/11/1996, n. 660, e certificati conformemente a quanto previsto nello stesso decreto, utilizzando la temperatura media del fluido termovettore non superiore a 60° C, in corrispondenza delle condizioni di progetto.

È obbligatoria l'installazione di sistemi di regolazione locali che garantiscano il mantenimento della temperatura dei singoli ambienti riscaldati o nelle singole zone aventi caratteristiche di uso e di esposizione uniformi. Gli impianti devono essere dotati di sistemi di contabilizzazione individuale, in modo da consentire una regolazione autonoma indipendente ed una contabilizzazione individuale dei consumi di calore.

IMPIANTI CENTRALIZZATI DI PRODUZIONE DEL CALORE

Per ridurre i consumi energetici, per gli edifici nuovi con un numero uguale o maggiore di quattro unità abitative, o per volumi maggiori di 1.000 mc, e per gli interventi di sostituzione della caldaia è obbligatorio l'impiego di impianti di riscaldamento centralizzati ad alto rendimento, che prevedono un sistema di gestione e contabilizzazione individuale dei consumi.

In tutti gli edifici esistenti con un numero di unità abitative superiore a quattro, e in ogni caso per potenze nominali del generatore di calore dell'impianto centralizzato maggiore o uguale a 100 kW, appartenenti alle categorie E1 (edifici adibiti a residenza e assimilabili) ed E2 (edifici adibiti ad uffici e assimilabili) ai sensi del D.P.R. 412/1993, è obbligatorio mantenere gli impianti termici centralizzati laddove esistenti. Le cause tecniche, o di forza maggiore, che rendono necessario il ricorso ad interventi finalizzati alla trasformazione degli impianti termici centralizzati in impianti con generazione di calore separata per singola unità abitativa devono essere specificate nella relazione tecnica di cui all'art. 28 della L. 10/1991.

Nei casi di ristrutturazione degli impianti termici esistenti del tipo centralizzato è prescritta la realizzazione delle opere necessarie alla contabilizzazione e termoregolazione del calore per singola unità abitativa. Gli eventuali impedimenti di natura tecnica alla realizzazione dei predetti interventi, ovvero l'adozione di soluzioni impiantistiche alternative equivalenti, devono essere evidenziate nella relazione tecnica di cui all'art. 28 della L. 10/1991.

Nel caso di nuova costruzione o ristrutturazione rilevante di edifici pubblici ovvero ad uso pubblico, è prescritta l'adozione di impianti centralizzati per la climatizzazione invernale ed estiva, qualora quest'ultima fosse prevista.

42.3. ILLUMINAZIONE ARTIFICIALE E DIFESA DALL'INQUINAMENTO LUMINOSO

MIGLIORAMENTO EFFICIENZA DEGLI IMPIANTI ELETTRICI

Gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione o manutenzione straordinaria di edifici pubblici, edifici privati ad uso pubblico ovvero adibiti ad uffici o assimilabili, nonché delle parti comuni degli edifici privati (scale, androni, ecc.), devono prevedere una buona distribuzione dell'illuminazione artificiale nell'ambiente e livelli di illuminamento adeguati. La disposizione e l'impiego delle sorgenti luminose deve seguire i criteri stabiliti dalla norma UNI 10380 "Illuminazione di interni con luce artificiale".

È obbligatorio l'impiego di sorgenti luminose ad elevata efficienza energetica, dotate anche di buone prestazioni dal punto di vista del colore della luce, in termini di tonalità e resa cromatica.

È obbligatorio per gli edifici pubblici e del terziario, e per le sole parti comuni degli edifici residenziali, l'uso di dispositivi che permettano di contenere i consumi di energia dovuti all'illuminazione, come interruttori locali, interruttori a tempo, sensori di presenza, sensori di illuminazione naturale.

DIFESA DALL'INQUINAMENTO LUMINOSO

Per inquinamento luminoso si intende l'emissione di luce artificiale rivolta direttamente o indirettamente verso la volta celeste; ogni tipo di irradiazione di luce artificiale che, superando i valori di illuminamento strettamente necessari per l'illuminazione di una determinata area, si disperda al di fuori di essa, in particolar modo se questa sia orientata al di sopra della linea d'orizzonte.

Nelle more dell'approntamento del Piano Illuminotecnica Comunale (PIC) (art. 2 della L.R. n. 12 del 25 luglio 2002) che dovrà programmare la realizzazione e la gestione degli impianti di illuminazione esterna nonché l'adeguamento delle installazioni esistenti sul territorio comunale, nella progettazione degli impianti di illuminazione a servizio di edifici e, genericamente, di spazi aperti, in aggiunta alle specifiche norme tecniche vigenti, si applicano le norme previste dalla L.R. n. 12 del 25.07.2002 sul contenimento dell'inquinamento luminoso e del consumo energetico da illuminazione esterna pubblica e privata a tutela dell'ambiente.

42.4. UTILIZZO DI FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI

ACQUA CALDA SANITARIA

I pannelli solari per la produzione di acqua calda sanitaria dovranno preferibilmente avere le seguenti caratteristiche:

- sistema di captazione ad elevata efficienza (tubi sotto vuoto);
- orientamento a sud;
- inclinazione pari alla latitudine del luogo.

Le prescrizioni relative ai requisiti minimi per le fonti rinnovabili individuate dal presente articolo non si applicano agli edifici di cui alle lett. b) e c), c. 1 dell'art. 136 e alla Parte II del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. ed a quelli specificamente individuati come tali nello strumento urbanistico.

ENERGIA ELETTRICA

Per diminuire i consumi annuali di energia elettrica dell'edificio, è preferibile l'impiego di generatori di energia elettrica da fonte rinnovabile come pannelli fotovoltaici.

Al fine di conseguire la diminuzione dei consumi annuali di energia elettrica dell'edificio, nel caso di edifici di nuova costruzione, pubblici e privati, o di ristrutturazione totale degli stessi, è obbligatoria l'installazione di impianti fotovoltaici per la produzione di energia elettrica, nella seguente quantità minima:

- per gli edifici di nuova costruzione, ai fini del rilascio del permesso di costruire, deve essere prevista, l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, in modo tale da garantire una produzione energetica non inferiore a 1 kW per ciascuna unità abitativa, compatibilmente con la realizzabilità tecnica dell'intervento.
- per i fabbricati industriali, di estensione superficiale non inferiore a 100 metri quadrati, la produzione energetica minima è di 5 kW.

Al fine di assolvere ai requisiti richiesti, i pannelli fotovoltaici possono essere installati anche sugli elementi di pertinenza dell'immobile quali pensiline, gazebo e, nelle aree destinate a parcheggio, sulle coperture degli stalli.

42.5. MIGLIORAMENTO DEL BENESSERE AMBIENTALE E DEL COMFORT ABITATIVO

Con rimando a quanto previsto dalle norme in ultimo vigenti e da eventuale Regolamento e Piano Acustico Comunale che prevalgono su qualsiasi altro istituto regolamentare, in linea generale è da considerare di buona norma quanto segue:

VENTILAZIONE E RICAMBIO D'ARIA DEGLI EDIFICI

Per gli edifici di nuova costruzione e nei casi di incremento volumetrico, ristrutturazione o manutenzione straordinaria di quelli esistenti, al fine di limitare i fabbisogni energetici per la climatizzazione estiva e di contenere la temperatura interna degli ambienti, nonché garantire la qualità ambientale dell'aria (salubrità, umidità relativa, ecc.), è necessario utilizzare al meglio le condizioni ambientali esterne e le caratteristiche distributive degli spazi per favorire la ventilazione naturale dell'edificio. A tale scopo è consigliato l'impiego di bocchette o griglie di ventilazione regolabili, opportunamente inserite nell'involucro, che consentano di realizzare un flusso naturale controllato di aria, per effetto di un gradiente termico.

Nel caso in cui la ventilazione naturale risulti inefficace ovvero insufficiente, è necessario prevedere l'impiego di sistemi di ventilazione meccanica, che si raccomanda fermamente di accoppiare ad apparecchiature per il recupero del calore disperso per il rinnovo dell'aria.

REQUISITI ACUSTICI DEGLI IMMOBILI

Gli edifici devono essere realizzati in modo da garantire un adeguato comfort acustico nel rispetto dei limiti stabiliti dalla normativa vigente e da eventuali regolamenti comunali.

In particolare, per gli interventi di nuova edificazione devono essere utilizzati materiali e tecnologie tali da assicurare il contenimento di:

- a) rumorosità proveniente dall'esterno;
- b) rumorosità trasmessa per via aerea tra ambienti adiacenti o sovrapposti;
- c) rumori da calpestio;
- d) rumorosità causata da impianti in dotazione all'edificio;
- e) rumorosità causata da attività contigue.

Gli accorgimenti da adottare dovranno riguardare le pareti esterne ed interne, il pavimento, gli infissi e gli impianti.

ISOLAMENTO ACUSTICO DI FACCIATA

Per l'isolamento acustico di facciata occorre posizionare, se possibile, l'edificio alla massima distanza dalla fonte di rumore e sfruttare l'effetto schermante di ostacoli naturali ed artificiali (rilievi del terreno, fasce di vegetazione, altri edifici, ecc.).

Dovranno essere utilizzati materiali naturali con elevato potere fonoassorbente e si dovrà prevedere una distribuzione ottimale degli ambienti interni per migliorare il comfort acustico.

Per l'involucro opaco, in particolare, si consiglia l'impiego di pareti doppie con spessore differente, con all'interno uno strato di materiale naturale fonoassorbente. Per i serramenti, che come è noto è generalmente l'elemento acustico più debole dell'involucro, si consiglia l'adozione di vetri stratificati o di vetrocamera con lastre di spessore differente e telai a bassa permeabilità all'aria.

ISOLAMENTO ACUSTICO DELLE PARTIZIONI INTERNE

Per un buon isolamento acustico delle partizioni interne, idoneo ad evitare la propagazione del rumore, è necessario adottare sia soluzioni ad elevato potere fonoisolante (divisori monolitici di massa elevata, divisori multistrato con alternanza di strati massivi e di strati fonoassorbenti, divisori leggeri ad elevato fonoisolamento), sia assemblare i divisori (verticali e orizzontali) in modo da ridurre al minimo gli effetti di ponte acustico e di trasmissione sonora laterale (flanking transmission).

IMPIANTI

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

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

43. INCENTIVI (RIDUZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE, PREMI DI EDIFICABILITÀ, DEROGHE AI PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI, FISCALITÀ COMUNALE) FINALIZZATI ALL'INNALZAMENTO DELLA SOSTENIBILITÀ ENERGETICO AMBIENTALE DEGLI EDIFICI, DELLA QUALITÀ E DELLA SICUREZZA EDILIZIA, RISPETTO AI PARAMETRI COGENTI

43.1. INCENTIVI DI TIPO EDILIZIO-URBANISTICO

Nel caso di edifici di nuova costruzione, lo spessore delle murature esterne, delle tamponature o dei muri portanti, superiori ai 30 centimetri, il maggior spessore dei solai e tutti i maggiori volumi e superfici necessari ad ottenere una riduzione minima del 10% dell'indice di prestazione energetica previsto dal D.Lgs. 192/2005, e successive modificazioni, certificata con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo, non sono considerati nei computi per la determinazione dei volumi, delle superfici e nei rapporti di copertura, con riferimento alla sola parte eccedente i 30 centimetri e fino ad un massimo di ulteriori 25 centimetri per gli elementi verticali e di copertura e di 15 centimetri per quelli orizzontali intermedi.

43.2. INCENTIVI DI TIPO ECONOMICO

Per interventi mirati al contenimento dei consumi energetici, oltre la quota prevista per legge, che comportino un incremento della volumetria derivante dall'utilizzo di materiali appositamente certificati, è previsto l'esonero dal calcolo dell'aliquota di contributo commisurata agli oneri di urbanizzazione della relativa volumetria.

43.3. INCENTIVI DI TIPO ECONOMICO

Il Comune può stabilire con apposita regolamentazione, attraverso il Piano energetico comunale – PEC, incentivi economici in favore di coloro che utilizzeranno fonti rinnovabili di energia oltre la quota prevista per legge.

44. PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE PER L'ADOZIONE DI MISURE DI PREVENZIONE DEL RISCHIO GAS RADON

Per gli edifici di nuova costruzione e nel caso di ristrutturazione edilizia che coinvolga almeno il 50% del volume complessivo, e comunque sempre nelle aree ad alto rischio radon, per contrastare i rischi sanitari prodotti dalle emissioni del gas radon, si devono realizzare adeguati sistemi di ventilazione dei locali interrati e predisporre idonea barriera di separazione tra i locali interrati e quelli sovrastanti.

Nei locali interrati delle costruzioni in murature portanti di tufo o a confine diretto con banchi tufacei deve essere garantita una continua ventilazione con aria proveniente dall'esterno assicurata da asola di areazione permanente di superficie complessiva pari ad almeno 1/25 della superficie plani metrica dei locali interrati. I sovrastanti locali non devono comunicare direttamente con i locali interrati suddetti. Le murature e i solai dei locali abitati devono essere rivestiti all'intradosso dell'interrato da membrana di isolamento.

Tra le tecniche e i materiali disponibili a proteggere gli ambienti dal gas radono e che possono impedire l'eventuale passaggio del gas agli ambienti soprastanti dello stesso edificio in modo che la concentrazione del suddetto gas risulti inferiore ai limiti consigliati dalle Raccomandazioni Europee recepite dalla normativa nazionale, si evidenziano:

- vespaio areato, canalizzato verso l'esterno,
- cavedi perimetrali canalizzati verso l'esterno,
- ventilazione naturale o forzata,
- membrane e pellicole speciali costituenti barriere antiradon.

45. SPECIFICAZIONI SULLE DOTAZIONI IGIENICO SANITARIE DEI SERVIZI E DEI LOCALI AD USO ABITATIVO E COM-MERCIALE

Ogni alloggio deve essere dotato di un locale adibito a uso di cucina, illuminato e aerato direttamente dall'esterno. Si possono adibire a uso di cucina locali accessori di altri locali, i quali locali accessori devono comunque avere una superficie non inferiore a 5,00 metri quadrati, comunicare adeguatamente con i locali di cui sono accessori, ed essere muniti, ove non siano dotati di finestra, di impianto di condizionamento dell'aria o di ventilazione forzata e comunque di impianto di aspirazione forzata sovrastante i fornelli. Si possono realizzare anche cucine in nicchia, o utilizzare spazi da adibire a zona cottura, purché aerati meccanicamente, con ricambio d'aria orario continuo pari a 3,00 m³/h, mediante sistemi inseribili in corrispondenza dei punti di cottura con collegamento esterno tramite canna di esalazione.

I locali destinati a uso di cucina devono essere dotati di lavello a chiusura idraulica con impianto di acqua potabile e di scarico dell'acqua lurida. In corrispondenza del lavello e del complesso di fornelli, o altro apparecchio per la cottura dei cibi, le pareti devono essere rivestite di materiale liscio, impermeabile e lavabile per un'altezza di almeno metri 1,50. Analoghi requisiti deve avere la copertura del pavimento.

Ogni alloggio deve essere dotato di almeno un locale adibito a servizio igienico configurato come bagno, e cioè avente le seguenti caratteristiche:

- a) dimensioni sufficienti a contenere, consentendone l'agevole utilizzazione, i seguenti apparecchi idrosanitari: vaso di gabinetto; bidet; lavabo; vasca da bagno o piatto doccia;
- b) presenza di tre terminali dell'impianto idraulico a servizio rispettivamente del lavabo, del bidet e della vasca da bagno, o del piatto doccia, muniti di rubinetto, per l'erogazione di acqua potabile con temperatura regolabile da parte dell'utente;
- c) presenza di un terminale dell'impianto idraulico a servizio del vaso di gabinetto, per l'erogazione, con apparecchio idraulico a cacciata, di una quantità d'acqua tale da garantire la pulizia dello stesso vaso, e di norma non inferiore a 8 litri;

- d) presenza di tre terminali per lo scarico delle acque domestiche, collegati rispettivamente al lavabo, al bidet e alla vasca da bagno, o al piatto doccia;
- e) presenza di un terminale per lo scarico delle acque fecali collegato al vaso di gabinetto;
- f) rivestimento delle pareti, per un'altezza di almeno metri 1,50, e del pavimento, con materiale liscio, impermeabile e lavabile;
- g) nei casi di nuova edificazione e di demolizione e ricostruzione, nonché, ove possibile, nei casi di ristrutturazione, aerazione e illuminazione diretta del locale dall'esterno, e negli altri casi presenza di impianti di ventilazione forzata e di aspirazione meccanica dei vapori e delle esalazioni.

Gli apparecchi idrosanitari di cui alla lettera a) possono essere collocati in due locali distinti, purché adiacenti. In tale caso il locale contenente il vaso di gabinetto deve contenere almeno anche un lavabo e per ogni apparecchio idrosanitario devono essere presenti i rispettivi terminali dell'impianto idraulico e per lo scarico.

I locali adibiti a servizi igienici non devono mai aprirsi direttamente nella cucina o in altro locale di abitazione, né in scale, atri, androni, e simili, ma devono aprirsi in disimpegno oppure essere muniti di antilatrina della superficie minima di 1,00 metro quadrato. Possono aprirsi direttamente in camere da letto unicamente latrine e bagni a servizio esclusivo delle stesse e supplementari a quelle costituenti le dotazioni minime degli alloggi.

Gli edifici e le unità immobiliari adibite a funzioni comportanti la presenza continuativa di persone in attività di lavoro, fermo restando le norme di settore vigenti, devono essere dotati di locali adibiti a servizi igienici che devono essere muniti di antilatrine, della superficie minima di 1,30 metri quadrati e di larghezza non inferiore a metri 0,90, nelle quali possono essere collocati i lavabi. Tali locali adibiti a servizi igienici devono essere in numero non inferiore a 1 ogni 10, o frazione di 10, persone occupate e contemporaneamente presenti. Ove siano più di uno, devono essere distinti per sesso. I lavabi devono essere in numero non inferiore a 1 ogni 5, o frazione di 5, persone occupate e contemporaneamente presenti. Nei casi in cui le attività svolte comportino l'esposizione a materiali insudicianti, pericolosi o nocivi, devono essere realizzati locali aggiuntivi muniti di docce individuali, con terminali dell'impianto idraulico e per lo scarico delle acque usate, in numero non inferiore a 1 ogni 10, o frazione di 10, persone occupate e contemporaneamente presenti, e distinti per sesso. Tali locali devono essere collocati in modo da essere in comunicazione con locali adibiti a spogliatoio, dimensionati per contenere gli arredi (armadietti personali, panche), e distinti per sesso.

Fatto salvo le norme di settore che prevalgono sul presente Regolamento, quale principio di carattere generale, le grandi strutture di vendita, i pubblici esercizi, le sedi degli uffici aperti al pubblico, le strutture culturali, le strutture ricreative, le strutture assistenziali, devono essere dotate, oltre che dei servizi igienici per il personale, di servizi igienici separati per uomini e donne, a uso esclusivo del pubblico, in numero proporzionato all'affluenza. Tali servizi igienici devono essere configurati come latrine, salvo che devono essere muniti di antilatrine, della superficie minima di 1,30 metri quadrati e di larghezza non inferiore a metri 0,90, nelle quali possono essere collocati i lavabi. Per gli edifici, e le unità immobiliari, aventi le predette utilizzazioni, come per quelle aventi ogni altra utilizzazione specialistica, valgono comunque le vigenti pertinenti specifiche disposizioni.

Gli impianti e i sistemi permanenti al servizio degli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che risultino agevoli la condotta, la manutenzione e la sostituzione delle apparecchiature fondamentali. In particolare devono essere ubicati in appositi locali o spazi opportunamente dimensionati e facilmente accessibili alle persone autorizzate o addette al controllo o alla manutenzione:

- gli apparecchi al servizio di uno o più edifici o di parti comuni di un medesimo edificio;
- i contatori generali e divisionali.

46. DISPOSITIVI DI AGGANCIO ORIZZONTALI FLESSIBILI SUI TETTI (C.D. "LINEE VITA")

Ogni unità edilizia deve essere dotata di Linea Vita definita quale "ancoraggio metallico o di corda posto in quota sulle coperture a cui si agganciano gli operatori tramite imbracature e relativi cordini".

Nel caso di permesso di costruire per nuova edificazione è fatto obbligo al proprietario di prevedere la realizzazione di una Linea Vita fissa a servizio della costruzione e per la manutenzione dell'edificio stesso qualora la copertura sia inclinata o curva o sia dotata di un lastrico solare privo di parapetti.

Ogni altro titolo abilitativo edilizio che presenti interventi che comportano l'uso della copertura come luogo di lavoro (come, ad esempio, nel caso di rifacimento di tetti inclinati, interventi di bonifica amianto, di manutenzione di impianti fotovoltaici, impianti solari, impianti di condizionamento, di interventi su antenne e parabole, ecc...), è fatto obbligo al proprietario di prevedere la realizzazione di una Linea Vita fissa a servizio della costruzione e per la manutenzione dell'edificio stesso qualora la copertura sia inclinata o curva o sia dotata di un lastrico solare privo di parapetti.

Al fine di rendere effettiva la presente disposizione si prescrive che all'atto della presentazione dell'agibilità dell'immobile sia depositata la seguente documentazione che deve essere posta a corredo dei dispositivi anticaduta:

1. "Tavola Grafica" da posizionare in modo chiaramente visibile nei pressi dell'accesso al dispositivo di ancoraggio per l'obbligatoria presa visione da parte dei fruitori.
2. "Dichiarazione di Conformità" che attesti la regolarità del posizionamento dei dispositivi di ancoraggio.
3. "Relazione di Calcolo" che dimostri la corretta staticità dell'ancoraggio.

47. PRESCRIZIONI PER LE SALE DA GIOCO L'ISTALLAZIONE DI APPARECCHIATURE DEL GIOCO D'AZZARDO LECITO E LA RACCOLTA DELLA SCOMMESSA

Il consiglio comunale si dota di apposito "Regolamento sale da gioco e giochi leciti" con il proposito di contrastare la diffusione del gioco d'azzardo patologico (GAP), disciplinando le licenze e le autorizzazioni di competenza comunale relative all'esercizio di giochi leciti in conformità a quanto previsto dal Testo Unico delle Leggi di Pubblica Sicurezza (TULPS), approvato con R.D. 18 giugno 1931 n. 773 e s.m.i. e dalla normativa di settore.

La proposta di "Regolamento sale da gioco e giochi leciti" è predisposta entro sei mesi dall'entrata in vigore del presente Ruc.

CAPO II - DISCIPLINA DEGLI SPAZI APERTI, PUBBLICI O DI USO PUBBLICO

48. STRADE

Le strade destinate alla mobilità veicolare dovranno avere larghezza e pendenza adeguate secondo le norme del "Codice della strada". Le nuove strade nei centri abitati devono prevedere marciapiedi, o percorsi pedonali protetti, di larghezza libera non inferiore a 1,50 m e piste ciclabili dedicate.

Per le pavimentazioni stradali devono essere utilizzati prevalentemente asfalti fonoassorbenti e drenanti. Per le strade interne ai centri storici e nelle zone di vincolo ambientale, le pavimentazioni originarie vanno conservate e restaurate. Gli eventuali rifacimenti, laddove non sia possibile recuperare e/o documentarne i materiali originari, devono essere realizzati con materiali consoni con il contesto.

Per le strade esterne ai centri abitati particolare cura deve essere dedicata all'inserimento ambientale, con la piantumazione di essenze vegetali autoctone, la realizzazione di muri di contenimento o di recinzione in pietra o rivestiti in pietra o siepi.

Per tutti gli interventi deve essere assicurato un idoneo sistema di raccolta e smaltimento delle acque piovane (sistema di griglie di raccolta delle acque, canali, pozzetti e tubi) per evitare ristagni d'acqua e infiltrazioni. I progetti dovranno sempre valutare – nel caso di compresenza di superfici stradali e a verde – la possibilità del recupero delle acque piovane per riutilizzarle a fini irrigui delle superfici a verde.

Per gli impianti di illuminazione esterna deve essere curata non solo l'intensità e la diffusione della luce notturna, in modo da assicurare la fruizione in funzione delle attività previste, ma anche la qualità e l'estetica dei corpi illuminanti in modo da costituire un ulteriore elemento di progettazione organica.

49. PORTICI

Compatibilmente con quanto statuito dal REU nazionale, nei casi di nuova edificazione, di demolizione e ricostruzione, nonché, ove possibile, nei casi di ristrutturazione, all'esterno e all'interno degli edifici possono essere previste portici o gallerie, soggette all'uso pubblico, appartenenti a uno dei due seguenti tipi:

- a) gallerie in cui è ammessa la libera circolazione pedonale del pubblico soltanto in determinate ore del giorno; esse sono di norma a fondo cieco e assolvono alla funzione di consentire l'accesso agli ingressi interni di edifici complessi; su di esse possono prospettare e avere accesso soltanto locali di esercizio del commercio al dettaglio, con le relative vetrine di esposizione;
- b) portici o gallerie in cui la circolazione pedonale del pubblico è ammessa sempre, sia nelle ore diurne che in quelle notturne; esse sono destinate, oltre che agli scopi di cui alla lettera a), anche al pubblico transito pedonale per collegamento di luoghi e spazi pubblici.

I proprietari degli edifici hanno l'obbligo di mantenere a loro spese i portici e le gallerie su aree di loro proprietà soggetti a pubblico passaggio.

50. PISTE CICLABILI

Per pista ciclabile si intende lo spazio dedicato al transito esclusivo delle biciclette. In sede di redazione degli strumenti urbanistici esecutivi è obbligatorio individuare tracciati per connessioni viarie ciclabili.

Il consiglio comunale si dota di apposito "Regolamento per la realizzazione del Biciplan" con il proposito di valorizzare la mobilità ciclabile e incentivare l'attività di cicloturismo sul territorio.

La proposta di "Regolamento per la realizzazione del Biciplan" è predisposta entro sei mesi dall'entrata in vigore del presente Ruc.

51. AREE PER PARCHEGGIO

La realizzazione di parcheggi pubblici e le aree di sosta dei veicoli deve perseguire l'obiettivo di attenuazione dell'inquinamento visivo-ambientale e l'integrazione con il contesto.

Nella realizzazione di parcheggi pubblici e di uso pubblico con parcheggio a rotazione, ivi compresi i parcheggi da realizzare in regime di concessione, quando l'accesso agli spazi destinati al ricovero dei veicoli è assicurato tramite rampe, sono realizzati anche percorsi pedonali larghi almeno 0,90 m adiacenti alle rampe, scalinati o dentati per il transito dei pedoni.

Nei parcheggi a rotazione con accesso dalle strade di rilevante traffico automobilistico, devono essere approntati spazi di attesa, siti tra l'accesso dalla pubblica via e la sbarra

d'ingresso al parcheggio ovvero alla zona di prelevamento automatizzato nel caso di parcheggi meccanizzati, di ampiezza tale da ricevere un numero di veicoli pari al 2% della prevista capacità di parcheggio e comunque non inferiore a due veicoli, al fine di evitare ripercussioni sulla rete viaria.

Nella realizzazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico, è ammesso l'accesso tramite sistemi di movimentazione meccanizzata e automatizzata, quando la conformazione morfologica degli elementi strutturali di un organismo edilizio o le dimensioni dell'area fondiaria non consentano la formazione di spazi di manovra sufficienti affinché il movimento veicolare avvenga in condizioni di sicurezza.

Fermo restando le leggi e i regolamenti nazionali e regionali in materia, gli stalli dei parcheggi pubblici devono essere realizzati con pavimentazione del tipo drenante e permeabile.

In ogni area di parcheggio vanno previste adeguate alberature e arbusti di tipo autoctono a delimitazione dei viali di smistamento o di gruppi di spazi di sosta. Le alberature devono essere previste con un numero minimo di un albero ogni quattro stalli. In ogni area di parcheggio vanno altresì previste adeguate aree di sosta per motocicli, nonché per l'installazione di rastrelliere per biciclette.

Nelle aree a parcheggio pubblico deve essere prevista l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli, idonee a permettere la connessione delle vetture.

52. PIAZZE E AREE PEDONALIZZATE

Le piazze, i percorsi e le aree urbane ad esclusivo o prevalente uso pedonale devono garantire il passeggio, la sosta e l'incontro delle persone senza intralci con veicoli di qualsiasi genere: può essere consentito il solo utilizzo di biciclette. A tale scopo devono essere previste apposite separazioni con i percorsi veicolari, costituiti da segnalazioni a terra o marciapiedi o gradonate o da recinzioni ed elementi architettonici di arredo posti in modo stabile. In caso di attraversamento di strade veicolari o dedicate al trasporto pubblico, queste dovranno essere nettamente segnalate e protette.

Nella progettazione particolare attenzione deve essere posta all'eliminazione delle barriere architettoniche e alla sicurezza di bambini ed anziani.

Le pavimentazioni, gli arredi, l'illuminazione, le aiuole, le recinzioni, devono concorrere a definire una elevata qualità urbana con particolare riguardo all'uso di materiali. In particolare le pavimentazioni devono essere curate nel disegno, nei colori e nella durabilità.

Per gli impianti di illuminazione esterna deve essere verificata non solo l'intensità e la diffusione della luce notturna, in modo da assicurare la sicurezza e la fruizione in funzione delle attività previste, ma anche la qualità e l'estetica dei corpi illuminanti in modo da costituire un ulteriore elemento di progettazione unitaria.

Particolare cura deve essere posta nella realizzazione di panchine o sedute, fontane, vasche, chioschi, ma anche di pali, cordoli, muretti ed ogni altra opera analoga. Anche in questo caso l'intervento deve rispondere a criteri unitari e organici di progettazione.

Per tutti gli interventi deve essere assicurato un idoneo sistema di raccolta e smaltimento delle acque piovane (sistema di griglie di raccolta delle acque, canali, pozzetti e tubi) per evitare ristagni d'acqua e infiltrazioni. I progetti dovranno sempre valutare – nel caso di compresenza di superfici pavimentate e a verde – la possibilità del recupero delle acque piovane per riutilizzarle a fini irrigui delle superfici a verde.

53. PASSAGGI PEDONALI E MARCIAPIEDI

I proprietari degli edifici prospicienti spazi pubblici o di pubblico passaggio hanno l'obbligo di mantenere a loro spese i percorsi pedonali e i marciapiedi su aree di loro proprietà soggetti a pubblico passaggio, e hanno l'obbligo di concorrere a metà della spesa di prima costruzione dei percorsi pedonali e dei marciapiedi che il Comune delibera di costruire.

Si comprende nella spesa anche la riforma del piano viario per una zona larga metri 0,50, adiacente al marciapiede.

54. PASSI CARRAI ED USCITE PER AUTORIMESSE

L'accesso dei veicoli dagli spazi pubblici agli edifici e agli spazi scoperti di pertinenza degli edifici è consentito tramite passi carrai; ove l'edificio fronteggi più spazi pubblici, l'accesso è consentito da quello a minore traffico. L'accesso a uno spazio privato tramite più passi carrai è autorizzato quando sia giustificato da esigenze di viabilità interna ed esterna o per motivi di sicurezza.

L'accesso diretto dallo spazio pubblico allo spazio privato non è consentito quando:

- lo spazio privato assolve funzioni di parcheggio d'uso pubblico al servizio di utilizzazioni che, attraendo un certo numero di utenti, richiedano passi carrai multipli;
- lo spazio privato non permette al proprio interno l'inversione di marcia e l'immissione frontale dei veicoli sullo spazio pubblico.

L'istituzione di un accesso carraio, tramite l'apertura nella coronatura del marciapiede, è subordinata alle seguenti condizioni:

- la larghezza del passo carraio non deve essere inferiore a metri 2,00, e superiore a metri 6,00 tranne che per provate motivazioni;
- la distanza del passo carraio dal più prossimo incrocio stradale deve essere di almeno metri 12 e, in ogni caso, il passo carrabile deve essere visibile da una distanza pari allo spazio di frenata risultante dalla velocità massima consentita nella strada interessata;
- a distanza da un altro passo carraio non deve essere inferiore a metri 6,00 tranne che per provate motivazioni.

L'apertura dell'accesso carraio avviene a spese dell'interessato.

L'accesso agli spazi in sottosuolo destinati al ricovero dei veicoli deve essere assicurato tramite:

- rampe antisdrucchiolevoli di idoneo tracciato e pendenza, dotate di scalini o percorsi dentati per il transito di pedoni o con carrelli;
- tratti di piano, da ricavare sullo spazio privato, lunghi almeno metri 4,00, per il collegamento di detto spazio privato con lo spazio pubblico o con altro spazio riservato ai pedoni.

55. CHIOSCHI/DEHORS SU SUOLO PUBBLICO

Il consiglio comunale si dota di apposito "Regolamento per l'installazione di chioschi e dehors" aventi finalità produttive, con il proposito di disciplinarne la collocazione e incentivare l'insediamento di attività produttive sul territorio in conformità della LR 1/2014.

La proposta di "Regolamento per l'installazione di chioschi e dehors" è predisposta entro sei mesi dall'entrata in vigore del presente Ruc coerentemente con quanto disposto al riguardo dalla Legge Regionale 9 gennaio 2014, n. 1. "Nuova disciplina in materia di distribuzione commerciale"

56. SERVITÙ PUBBLICHE DI PASSAGGIO SUI FRONTI DELLE COSTRUZIONI E PER CHIOSCHI/GAZEBI/DEHORS POSIZIONATI SU SUOLO PUBBLICO E PRIVATO

Lungo le facciate di edifici fronteggianti spazi pubblici, ove non ostino ragioni tecniche, possono essere realizzate intercapedini sotterranee per la posa di condutture, cavi e altri impianti di pubblici servizi. Tali intercapedini sono realizzate a cura e spesa dei proprietari

degli edifici. Analoghe intercapedini possono essere realizzate su aree private per edifici non fronteggianti spazi pubblici ed essere assoggettate a servitù per il passaggio dei pubblici servizi.

Fatte salve le norme regolamentari specifiche per l'autorizzazione all'installazione di chioschi e dehors su suolo pubblico, si prescrive che deve sempre essere riservato un percorso per il transito dei pedoni di almeno 90 cm libero da ostacoli tra gli immobili esistenti e i chioschi, gazebo o dehors.

57. RECINZIONI

Negli spazi aperti, pubblici o privati e di uso pubblico, sono consentite le recinzioni in qualsiasi materiale purché compatibile col contesto in cui sono inserite. Sono ammessi i cancelli in metallo verniciato, legno, acciaio fino ad una altezza massima di metri 2,50.

58. NUMERAZIONE CIVICA

Gli ingressi su strade o piazze, sia pubbliche che private, devono essere contrassegnati con targhette del tipo stabilito dal Comune e recanti il numero civico da esso determinato. A tal fine, agli edifici è imposta la servitù di apposizione dei numeri civici e delle targhe o tabelle indicanti il nome delle vie o delle piazze.

Il numero civico deve essere collocato a fianco della porta di ingresso, a destra di chi la guarda, dallo spazio pubblico, a un'altezza variabile da metri 1,80 a metri 2,40 e deve essere mantenuto nella medesima posizione.

L'apposizione e la conservazione dei numeri civici e delle targhe stradali sono a carico del Comune e aggiornati a cura del SIT comunale.

I proprietari degli edifici sono tenuti a riprodurre il numero civico in modo ben visibile sulle mostre o tabelle applicate alle porte, quando queste occupino interamente la parte della parete destinata alla targhetta. Ove un proprietario non proceda alla riproduzione del numero civico entro un mese dalla intimazione fattagli, vi provvede d'ufficio il Comune in danno del proprietario medesimo.

I proprietari sono tenuti al ripristino delle targhe e tabelle quando siano distrutte o danneggiate per fatto a essi imputabile. In caso di demolizione di fabbricati che non debbano essere ricostruiti, o di soppressione di porte esterne, di accesso, il proprietario deve notificare al Comune i numeri civici degli ingressi in via di soppressione.

Nel corso dell'intervento edilizio, e comunque prima della presentazione dell'agibilità, il soggetto interessato deve inoltrare al Comune tramite il SUE la richiesta di assegnazione del numero civico, ogni qualvolta le opere comportino la realizzazione di nuovi accessi dalla pubblica via o comunque variazione della numerazione civica preesistente.

L'apposizione del numero civico è obbligatoria; in caso di violazione di quanto disposto, fatta salva eventuale diversa sanzione già prevista da norme nazionali o regionali vigenti, il Comune provvede all'irrogazione della sanzione non inferiore a cento euro e non superiore a trecento euro.

L'aggiornamento della numerazione civica resta a cura del servizio SIT comunale.

CAPO III - TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE

59. AREE VERDI

Fermo restando l'indice di permeabilità stabilito nel presente Regolamento, in tutti gli interventi di nuova edificazione devono essere previste adeguate aree a verde possibilmente arborate.

Il progetto delle sistemazioni a verde deve comprendere le dimensioni e l'ubicazione delle parti di lotto destinate a tal fine.

Le aree a parcheggio esterne alle aree verdi devono essere anch'esse sistemate a verde, pavimentate con materiale che consenta la crescita del manto erboso e sistemate con arbusti e/o alberature intervallate tra i posti macchina.

60. PARCHI URBANI E GIARDINI DI INTERESSE STORICO E DOCUMENTALE

Gli interventi, anche a carattere manutentivo, nei parchi e giardini esistenti – sia pubblici sia privati che rivestono caratteristiche di significato storico, architettonico e ambientale, debbono tendere alla conservazione e al ripristino delle caratteristiche originarie e all'eliminazione di quelle riconosciute improprie.

Qualsiasi modifica è subordinata alla previa presentazione di un progetto di riordino e valorizzazione del patrimonio vegetale accompagnato da adeguata documentazione storica.

61. ORTI URBANI

Il comune può realizzare orti urbani nei propri immobili o in convenzione su immobili privati.

Si definisce "orto urbano" l'appezzamento di terreno pubblico o privato ricadente in una qualsiasi delle zone territoriali omogenee, escluse le zone territoriali omogenee "E", destinato alla coltivazione di ortaggi, frutti e fiori con l'obiettivo di migliorare la qualità della vita in ambito urbano, di valorizzare le varietà locali, di favorire un utilizzo di carattere ricreativo e sociale, preservando, ampliando e tramandando le tradizioni locali e le competenze agronomiche dei cittadini. I prodotti provenienti dalla coltivazione degli orti urbani realizzati su suolo privato e pubblico possono essere destinati alla commercializzazione.

Nella conduzione degli orti urbani è prescritto di:

- tenere costantemente sistemata, pulita e ordinata l'area, eliminando la vegetazione infestante;
- irrigare prevalentemente con sistemi di recupero dell'acqua piovana evitando ristagni d'acqua;
- non installare manufatti adibiti a ricovero attrezzi, se non autorizzati;
- non depositare materiali non strettamente connessi alla coltivazione del terreno, né materiali inquinanti o altrimenti nocivi;
- non allevare animali di bassa corte;
- smaltire direttamente sul posto i residui della coltivazione attraverso il compostaggio del rifiuto organico.

Nella progettazione e nell'allestimento di orti urbani, al fine di una corretta ed ottimale localizzazione, è scelta una giacitura ottimale in relazione al contesto microambientale.

62. PARCHI E PERCORSI IN TERRITORIO RURALE

Ogni progetto di trasformazione ricadente in queste aree deve essere coerente al disegno di insieme del territorio e alla trama del paesaggio e deve essere corredato da idonee analisi che dimostrino la coerenza del progetto ai riconosciuti valori:

- paesaggistici;
- ecologico-ambientali;
- funzionali;
- storici;



- visivi e percettivi.

63. SENTIERI

Il consiglio comunale si dota di apposito "Regolamento per il recupero dei sentieri storici e la realizzazione di nuovi sentieri" con il proposito di valorizzare la rete dei sentieri storici e incentivare le attività escursionistiche sul territorio.

La proposta di "Regolamento per il recupero dei sentieri storici e la realizzazione di nuovi sentieri" è predisposta successivamente all'entrata in vigore del presente Ruc.

64. TUTELA DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO

È vietata ogni opera interessante la rete dei canali minori, irrigui, di drenaggio e di scolo, suscettibile di provocare impaludamenti nei terreni.

Sono vietate opere di qualsiasi tipo che ostacolino il regolare deflusso delle falde sotterranee. Sono vietate le immissioni dirette di liquidi di qualsiasi tipo nelle acque sotterranee.

Sono vietate le cave di prestito nei terreni o gli scavi di fosse che possano dare luogo a raccolta di acqua stagnante.

Qualora, per conformazione naturale del terreno, ovvero per opere edilizie comunque avvenute, si abbiano a verificare su un fondo depositi continuativi o occasionali di acque stagnanti (sia di origine meteorica che di provenienza non naturale), il proprietario del fondo e gli eventuali terzi responsabili sono tenuti a effettuare tutte le opere necessarie a garantirne il deflusso curando che dette acque non danneggino le proprietà contigue.

I progetti per i quali si prevede anche la realizzazione di aree scoperte adibite alla produzione e/o allo stoccaggio di qualsiasi materiale suscettibile di provocare scolo di liquidi inquinanti, deve prevedere soluzioni idonee affinché:

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

CAPO IV - INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE

65. DISPOSIZIONI COMUNI A TUTTE LE INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE

Le realizzazioni delle infrastrutture e reti tecnologiche devono essere compatibili con le esigenze di tutela ambientale.

Le infrastrutture a rete nei centri urbani, devono essere completamente interrato e comunque non costituire alterazione visibile dell'ambiente circostante.

Le infrastrutture a rete fuori dai centri urbani, devono essere preferibilmente interrato e comunque non costituire alterazione visibile dell'ambiente circostante.

66. APPROVVIGIONAMENTO IDRICO

L'acqua potabile deve essere distribuita in modo da garantire il regolare rifornimento di ogni unità immobiliare; essa deve provenire dalla condotta pubblica.

È fatto obbligo per ogni edificio a destinazione residenziale, o ad esso assimilabile, o comunque produttivo, di dotarsi di regolare approvvigionamento idrico per fini potabili e igienico sanitari. Nel caso di fabbricati multi piano, l'impianto centralizzato di acqua potabile deve essere munito di autoclave per servire adeguatamente, anche nel periodo di maggior consumo, i piani alti dell'edificio.

Il contatore della rete idrica, nel singolo edificio come negli edifici con più alloggi, deve essere posizionato in locale/manufatto prospettante sulla strada pubblica.

67. DEPURAZIONE E SMALTIMENTO DELLE ACQUE

Gli edifici vanno dotati d'impianti permanenti che possano assicurare in misura sufficiente la raccolta ed allontanamento delle acque meteoriche, delle acque usate, dei liquami e dei rifiuti solidi.

Le acque reflue domestiche o ad esse assimilate debbono essere convogliate nella fognatura comunale secondo le vigenti normative inerenti il trattamento delle acque reflue e la protezione dall'inquinamento. Per gli edifici ubicati in aree sprovviste di rete fognaria per le acque reflue devono osservarsi le vigenti normative.

Gli impianti per la raccolta e smaltimento delle acque reflue debbono essere costruiti a regola d'arte e conformemente alle prescrizioni di legge e delle norme tecniche di settore.

Le acque meteoriche non devono essere immesse nelle reti di smaltimento delle acque reflue fognanti. Quelle di prima pioggia devono essere convogliate in fogna bianca, mentre le altre acque meteoriche devono essere smaltite nel rispetto della vigente normativa. Per gli edifici ubicati in aree sprovviste di rete fognaria bianca devono osservarsi le vigenti normative.

I liquami, le acque usate e le acque di scarico industriale devono essere smaltiti nel rispetto della normativa vigente in materia.

68. RACCOLTA DIFFERENZIATA DEI RIFIUTI URBANI E ASSIMILATI

In ogni edificio i rifiuti devono essere conferiti, senza dispersione, in appositi recipienti, di materiale e tipo da approvarsi dal Comune, collocati al pianterreno. Gli edifici destinati ad attività manifatturiere e commerciali devono essere dotati di spazi per la custodia e la protezione dei rifiuti non raccolti dal servizio di raccolta dei rifiuti, pavimentati e riparati dalle azioni meteoriche.

Nel caso di progetti di nuove costruzioni o di demolizione e ricostruzione, devono essere individuati spazi destinati esclusivamente all'ubicazione dei contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani all'interno degli edifici e nelle relative aree pertinenziali.

L'ubicazione, il dimensionamento e le caratteristiche tecniche di tali spazi, in relazione alla destinazione d'uso dell'immobile e al numero di utenti previsti e/o insediati, devono essere concordati in fase progettuale con l'ente gestore del servizio e devono essere opportunamente mitigati al fine di nascondere, per quanto possibile, alla vista i contenitori, in relazione alle caratteristiche architettoniche e/o del contesto di inserimento, anche ricorrendo all'utilizzo di specie vegetali.

I contenitori per la raccolta dei rifiuti devono essere posti esclusivamente in luoghi accessibili dai mezzi di raccolta e di lavaggio.

69. DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA

I progetti di ristrutturazione e di realizzazione di impianti a rete di distribuzione dell'energia elettrica redatti dalle società esercenti il servizio elettrico devono essere completamente interrati e prevedere l'eliminazione delle reti aeree.

L'eliminazione delle linee aeree da parte delle società esercenti il servizio elettrico deve essere perseguita prioritariamente nei centri storici e lungo le strade panoramiche.

A questo riguardo il comune quando realizza interventi di nuova costruzione di strade, ovvero interventi di manutenzione straordinaria interessanti l'intera carreggiata stradale, né da comunicazione agli enti gestori al fine di concordare la realizzazione di interventi unitari interessanti anche l'eliminazione delle reti aeree circostanti.

70. DISTRIBUZIONE DEL GAS

I progetti di ristrutturazione e di realizzazione di impianti a rete di distribuzione del gas metano sono redatti dal comune o dalle società esercenti il servizio di distribuzione del gas metano e da quest'ultima attuati.

Si considera di servire l'intero territorio comunale dalla rete di distribuzione del gas metano e a questo riguardo il comune quando realizza interventi di nuova costruzione di strade, ovvero di manutenzione straordinaria interessanti l'intera carreggiata, verifica con il gestore la sostenibilità di interventi unitari per estendere la rete del gas metano alle aree circostanti.

71. RICARICA DEI VEICOLI ELETTRICI

Ai sensi della normativa vigente in materia, il progetto di nuove costruzioni deve prevedere la predisposizione all'allaccio per la possibile installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica di veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali e non.

Negli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 mq e gli edifici residenziali di nuova costruzione con almeno 10 unità abitative, nonché per gli interventi di ristrutturazione degli stessi dovrà essere prevista, ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio la predisposizione all'allaccio per la possibile installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli.

Relativamente ai soli edifici residenziali di nuova costruzione con almeno 10 unità abitative, le infrastrutture elettriche devono essere predisposte per un numero di spazi a parcheggio e box auto non inferiore al 20% di quelli totali.

72. PRODUZIONE DI ENERGIE DA FONTI RINNOVABILI, DA COGENERAZIONE E RETI DI TELERISCALDAMENTO

Il consiglio comunale si dota di apposito "Piano energetico comunale" con l'obiettivo primario di fornire un quadro delle informazioni relative al sistema energetico comunale con i rispettivi settori di impiego, che consenta di individuare le azioni finalizzate alla pianificazione del territorio e valutare il potenziale energetico utilizzabile e ancora non sfruttato nel territorio.

Il Pec, coerentemente agli obiettivi della politica energetica comunitaria, costituisce lo strumento di attuazione rispetto a quanto riportato nei Libri Verdi e nelle Direttive, volte:

- alla riduzione delle emissioni climalteranti;
- al sostenimento delle pratiche di risparmio ed uso efficiente dell'energia;
- allo sviluppo delle fonti di energia rinnovabili e assimilate;
- allo sviluppo di qualsiasi attività economica che si impegni sul fronte ambientale.

La proposta di "Piano energetico comunale" è predisposta successivamente all'entrata in vigore del presente Ruc.

73. TELECOMUNICAZIONI

Il consiglio comunale si dota di apposito "Piano degli impianti per le telecomunicazioni" redatto di concerto con la competente Soprintendenza e con il parere della Commissione Locale per il Paesaggio e dell'Arpac al fine di promuovere la sicurezza dei cittadini dai campi elettromagnetici e la qualità paesaggistica e ambientale del territorio.

La proposta di "Piano degli impianti per le telecomunicazioni" è predisposta entro diciotto mesi dall'entrata in vigore del presente Ruc.

CAPO V - RECUPERO URBANO, QUALITÀ ARCHITETTONICA E INSERIMENTO
PAESAGGISTICO

74. PUBBLICO DECORO, MANUTENZIONE E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI
E DEI LUOGHI

Le costruzioni devono rispettare nel loro aspetto esterno il decoro edilizio ed inserirsi armonica mente nel contesto urbano. A tale riguardo il Responsabile del servizio, sentita la Commissione Locale per il Paesaggio, ha la facoltà di imporre ai proprietari l'esecuzione di opere (intonacature, tinteggiature, ecc.) e la rimozione di elementi (scritte, insegne, decorazioni, coloriture, sovrastrutture di ogni genere ecc.) contrastanti con le caratteristiche ambientali, al fine di conseguire soluzioni più corrette, anche se preesistenti alla data di approvazione del presente Regolamento.

Qualora, a seguito di demolizione o di interruzione di lavori, parte di edifici visibili al pubblico costituiscano visibile deturpamento dell'ambiente, il Responsabile del servizio, sentita la Commissione Locale per il Paesaggio, può imporre ai proprietari la loro sistemazione, riservandosi l'intervento sostitutivo in caso di inadempienza.

Gli spazi devono rispettare nel loro aspetto il decoro urbano; devono pertanto avere una specifica destinazione, essere convenientemente sistemati e arborati.

A tale riguardo il Sindaco, sentita la Commissione Locale per il Paesaggio, ha la facoltà di imporre la rimozione di oggetti, depositi e materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.

È ammessa l'affissione di manifesti e cartelli pubblicitari unicamente negli spazi indicati dal Comune nell'apposito piano.

75. FACCIATE DEGLI EDIFICI ED ELEMENTI ARCHITETTONICI DI PREGIO

Il comune tutela e valorizza i beni culturali e gli edifici storici anche quelli in agro. Allo scopo il consiglio comunale si dota di apposito "Regolamento per la tutela e valorizzazione delle facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio" con il fine di concedere forme di incentivazione in favore di chi svolge interventi sui detti beni utilizzando criteri di sconto sugli oneri di urbanizzazione e/o sull'IMU, ovvero altri criteri incentivanti.

La proposta di "Regolamento per la tutela e valorizzazione delle facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio" è predisposta entro diciotto mesi dall'entrata in vigore del presente Ruc.

76. ELEMENTI AGGETTANTI DELLE FACCIATE, PARAPETTI E DAVANZALI

Gli aggetti su spazi aperti al pubblico sono soggetti alle seguenti discipline:



- a) terrazzini, balconi e spazi simili devono essere collocati ad altezza non inferiore a metri 2,50 dal piano sottostante. Se prospettano su strade sono consentiti ad altezza inferiore a metri 5 solo se sovrastanti il marciapiede. In ogni caso lo sporto non deve eccedere il bordo del marciapiede e il limite massimo di metri 1,50;
- b) inferriate, serramenti, cornici, decorazioni e simili: non possono sporgere per più di 10 cm dal paramento esterno del fabbricato. I serramenti prospettanti su spazi aperti al pubblico e collocati ad altezza inferiore a metri 3 devono potersi aprire senza sporgere all'esterno;
- c) tende di protezione: sono ammesse tende ricadenti su spazio pedonale aperto al pubblico; la loro altezza dal suolo deve essere in ogni punto non inferiore a metri 2,20 e la loro proiezione della sporgenza massima deve distare almeno 20 cm dal filo esterno del marciapiede; l'apposizione delle tende può essere vietata quando esse costituiscono ostacolo al traffico o comunque fattore limitante la visibilità;

Non sono consentiti scalini esterni su marciapiedi o su sede stradale.

77. ALLINEAMENTI

In sede di rilascio del titolo abilitativo può essere richiesto, fatte salve o meno le distanze minime previste dalla legge o dallo strumento urbanistico locale, l'allineamento con edifici preesistenti, al fine di garantire il rispetto delle condizioni di sicurezza, di transitabilità e di fruibilità delle aree pubbliche, o la continuità del disegno urbano anche attraverso lo strumento del planovolumetrico in sostituzione del progetto riferito al singolo intervento edilizio. In questo ultimo caso si potrà procedere anche attraverso il rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato (PdCC).

In sede di rilascio del titolo abilitativo può essere richiesta la costituzione di fronti unitari degli edifici, anche con l'edificazione a confine, al fine di costituire una cortina edilizia continua verso gli spazi aperti al pubblico.

Gli spazi derivati dalla costruzione degli edifici in arretramento agli allineamenti preesistenti, anche se avvenuta in epoca passata, devono essere sistemati con soluzioni che contribuiscono al miglioramento della qualità dello spazio urbano. Tale spazio deve essere sistemato a verde, oppure dotato di idonea pavimentazione che si deve integrare con quella pubblica esistente.

78. PIANO DEL COLORE

Il consiglio comunale si dota di apposito "Piano del colore nelle costruzioni" redatto di concerto con la competente Soprintendenza e con il parere della Commissione Locale per il Paesaggio al fine di promuovere la qualità percettiva ambientale delle differenti zone del territorio.

La proposta di "Piano del colore nelle costruzioni" è predisposta successivamente all'entrata in vigore del presente Ruc e conservano validità le disposizioni del "Piano del colore per il centro storico del Capoluogo" attualmente vigente.

79. COPERTURE DEGLI EDIFICI

Le coperture degli edifici presenti nei centri storici in occasione di interventi di manutenzione interessanti più del 30% della superficie devono essere integralmente recuperate in conformità delle disposizioni del vigente Piano di Recupero.

Le coperture esistenti ed i volumi da esse sporgenti (comignoli, abbaini, ecc.) devono essere recuperati in quanto concorrenti alla valutazione estetica della costruzione.

Negli interventi di nuova edificazione è auspicabile l'adozione di coperture "Tetto verde" intese come tetto piano o inclinato di un edificio parzialmente o completamente ricoperto di vegetazione composto da un "pacchetto" di più strati che comprende:

- membrana (o manto) impermeabile antiradice,
- strato di separazione e protezione del manto impermeabile,
- strato di drenaggio e accumulo idrico,
- tessuto di filtro,
- substrato colturale,
- vegetazione.

La progettazione di un "Tetto verde" deve comportare la protezione dell'impermeabilizzazione, la regolazione del microclima grazie all'abbassamento della temperatura dell'aria in ambiente urbano e la lotta contro l'effetto isola di calore, l'isolamento termico, la riduzione della presenza di polveri sottili, la creazione di nuovi habitat per la fauna selvatica, la regimazione delle acque piovane, oltre al minore impatto ambientale ed estetico.

Maggiori spessori per la realizzazione dei "Tetto verde" che comportano aumento del volume o delle altezze dell'unità edilizia sono escluse dal calcolo dei parametri urbanistici.

È altresì auspicata l'adozione di coperture del tipo a "Tetto verde" anche sui lastrici solari. In tal caso è possibile integrare la funzione di "orto condominiale" con riferimento a quanto disposto in merito agli "orti urbani".

80. ILLUMINAZIONE PUBBLICA

Il comune di Capaccio ha in corso di esecuzione l'appalto della pubblica illuminazione, affidato a seguito di gara pubblica di rango europeo a un'impresa operante come ESCO.

L'appalto concerne:

- a) l'esercizio degli impianti di illuminazione pubblica di proprietà comunale esistenti alla data odierna ed installati dall'Appaltatore ai sensi del presente Capitolato ed erogazione del relativo servizio di illuminazione;
- b) la manutenzione ordinaria, preventiva e programmata, predittiva e straordinaria degli impianti oggetto di consegna ed installati dall'Appaltatore ai sensi del presente Capitolato, secondo le modalità e le caratteristiche illustrate dal medesimo nei disciplinari manutentivi da presentare prima della stipula del contratto, ad integrazione della traccia del servizio manutentivo richiesto, facente parte integrante del presente Capitolato;
- c) l'approvvigionamento di energia elettrica per l'illuminazione pubblica, la corresponsione degli oneri d'energia alla società elettrica distributrice, sia esso produttore, grossista o distributore, previa voltura ovvero nuova stipulazione del contratto di fornitura dell'energia elettrica in capo all'Appaltatore, che diverrà intestatario del medesimo a partire dalla data di consegna degli impianti;
- d) la progettazione esecutiva, il finanziamento, la realizzazione e la successiva gestione degli interventi di carattere impiantistico e gestionale realizzati a generare l'adeguamento normativo e la messa in sicurezza, nonché una maggiore efficienza energetica e luminosa oltre ad aggiuntive economie di gestione;
- e) lo studio, la progettazione esecutiva, la realizzazione del sistema di risparmio energetico ed annullamento inquinamento luminoso come da progetto definitivo reso in fase di gara;
- f) la realizzazione del progetto esecutivo inerente, per ogni anno contrattuale incluso il primo, l'ampliamento per il numero di nuovi punti luce, come eventualmente offerto dal concorrente aggiudicatario in sede di gara, della rete di pubblica illuminazione da installare nel territorio comunale entro 12 mesi dalla data di fine lavori di adeguamento degli impianti esistenti, per il primo anno, ed entro i primi sei mesi per gli anni successivi;



- g) reperibilità e il pronto intervento fissate nel presente capitolato ovvero, se migliorative, offerte in sede di gara;
- h) la esecuzione degli interventi di messa in sicurezza e/o di riqualificazione tecnologica degli impianti mediante interventi di manutenzione straordinaria;
- i) l'assistenza tecnico-amministrativa volta a predisporre la documentazione e ad ottenere le autorizzazioni richieste dalle vigenti norme;
- j) la predisposizione di progetti preliminari di ampliamento o adeguamento dell'impianto di pubblica illuminazione, secondo le indicazioni e le richieste della Stazione appaltante;
- k) l'approntamento di studio di fattibilità per la realizzazione di un sistema di controllo degli impianti di pubblica illuminazione per ogni singolo punto luminoso mediante alimentatore elettronico programmato, per la riduzione dei consumi.

Il Ruec condivide le condizioni di dettaglio che regolano l'appalto.

81. GRIGLIE ED INTERCAPEDINI

La realizzazione di griglie e/o intercapedini interessanti il suolo pubblico deve essere preceduta da apposita convenzione regolante i rapporti tra il richiedente e l'ente pubblico.

La progettazione di griglie e/o intercapedini deve rispondere a norme di sicurezza ed essere improntata al rispetto delle qualità e alla valorizzazione dello spazio pubblico, secondo progetti di opera pubblica, ancorché predisposti dai privati proponenti, che devono essere preventivamente approvati dalla giunta comunale.

82. ANTENNE E IMPIANTI DI CONDIZIONAMENTO A SERVIZIO DEGLI EDIFICI E ALTRI IMPIANTI TECNICI

Sono impianti posti al servizio degli edifici, indipendentemente dalla destinazione d'uso, collocati all'interno degli stessi o delle relative pertinenze:

- a) impianti di produzione, trasformazione, trasporto, distribuzione, utilizzazione dell'energia elettrica, impianti di protezione contro le scariche atmosferiche, nonché gli impianti per l'automazione di porte, cancelli e barriere;
- b) impianti radiotelevisivi, le antenne e gli impianti elettronici in genere;
- c) impianti di riscaldamento, di climatizzazione, di condizionamento e di refrigerazione di qualsiasi natura o specie, comprese le opere di evacuazione dei prodotti della combustione e delle condense, e di ventilazione ed aerazione dei locali;
- d) impianti idrici e sanitari di qualsiasi natura o specie;
- e) impianti per la distribuzione e l'utilizzazione di gas di qualsiasi tipo, comprese le opere di evacuazione dei prodotti della combustione e ventilazione ed aerazione dei locali;
- f) impianti di sollevamento di persone o di cose per mezzo di ascensori, di montacarichi, di scale mobili e simili;
- g) impianti di protezione antincendio.

Per l'installazione, la trasformazione e l'ampliamento degli impianti suddetti è redatto un progetto (anche in forma semplificata ove previsto) che è eseguito da impresa in possesso dei requisiti di legge.

Al termine dei lavori, previa effettuazione delle verifiche previste dalla normativa vigente, comprese quelle di funzionalità dell'impianto, l'impresa installatrice rilascia al committente la dichiarazione di conformità degli impianti.



La previa acquisizione della dichiarazione di conformità ovvero del certificato di collaudo degli impianti installati, ove previsto dalle norme vigenti, costituisce il presupposto all'acquisizione del certificato di agibilità dell'immobile.

83. SERRAMENTI ESTERNI DEGLI EDIFICI

I serramenti comprendono finestre, porte, vetrate fisse, etc. e sono gli elementi architettonici che contribuiscono significativamente alla qualità architettonica dell'unità edilizia e a quella urbana.

I serramenti, insieme agli infissi devono essere in grado di:

- isolare l'interno dell'edificio dall'ambiente esterno;
- regolare il passaggio della luce naturale;
- fornire un isolamento termoacustico;
- evitare la formazione di condensa;
- proteggere la privacy;
- aumentare la sicurezza.

L'adozione di serramenti con caratteristiche superiori a quelle di legge comporta vantaggi che sono previsti dal "Regolamento per incentivare la riduzione dei costi energetici ambientali nelle costruzioni".

84. INSEGNE COMMERCIALI, MOSTRE, VETRINE, TENDE, TARGHE

L'esposizione, anche provvisoria, al pubblico di mostre, vetrine, bacheche, emblemi commerciali e professionali, iscrizioni, pitture, fotografie, e simili non deve alterare in alcun modo o coprire gli elementi architettonici dell'edificio. Le mostre e vetrine devono di regola rimanere entro il perimetro dei vani e, quando non facciano stabilmente parte del fabbricato, devono essere applicate in modo da riuscire facilmente pulibili anche nelle parti interne.

È vietata ogni opera che nuoccia al decoro dell'ambiente, turbi l'estetica o limiti la visuale di sfondi architettonici o paesaggistici o il diritto di veduta dei vicini.

È vietata l'apposizione di figurazioni e scritte pubblicitarie al di sopra delle strutture terminali delle fronti degli edifici e addossate alle strutture di copertura degli stessi.

È vietata l'affissione delle mostre che possano arrecare pregiudizio alla viabilità.

È vietato comunque asportare, spostare o modificare qualsiasi elemento ornamentale che costituisca o completi la decorazione dei fabbricati senza la prescritta autorizzazione.

Gli aggetti delle mostre non devono oltrepassare i centimetri 12 dall'allineamento stradale. Soltanto in via eccezionale, quando si tratti di mostre di singolare ricchezza e importanza artistica, possono essere autorizzati aggetti maggiori, sempreché compatibili con la larghezza delle strade o dei marciapiedi.

In caso di riparazioni o di modificazioni del piano stradale, che richiedano la temporanea rimozione di mostre, vetrine o altro oggetto occupante il suolo o lo spazio pubblico, i concessionari sono obbligati a eseguire la rimozione e la ricollocazione in pristino, con le modifiche rese necessarie dalle nuove condizioni del piano stradale, a loro spese, rischio e pericolo.

Il Comune può, per ragioni di pubblico interesse e previo avviso alla proprietà, applicare, o fare applicare, sul fronte delle costruzioni:

- le targhe contenenti le indicazioni dei nomi assegnati alle aree pubbliche ovvero contenenti informazioni di pubblico interesse;
- i cartelli per segnalazioni stradali;

- le piastrine e i capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamenti, di idranti, e simili;
- le mensole, i ganci, le condutture per la pubblica illuminazione e per i servizi di trasporto pubblico;
- gli orologi pubblici,
- gli avvisatori elettrici stradali con i loro accessori e ogni altro elemento indispensabile all'organizzazione degli spazi pubblici;
- le targhe e gli apparecchi relativi ai pubblici servizi.

Le targhe delle vie, le piastrine, i capisaldi, gli avvisatori, gli orologi e i cartelli sopra indicati non devono in alcun modo essere sottratti alla pubblica vista.

85. CARTELLONI PUBBLICITARI

Si rinvia all'apposito regolamento approvato dal consiglio comunale disciplinante il sistema della segnaletica territoriale.

86. MURI DI CINTA

Sono tali i muri divisorii di case, cortili e giardini negli abitati, ovvero quando vi sia la contiguità degli edifici in questione.

I manufatti di fondazione devono insistere esclusivamente in area privata, restando le aree pubbliche e di uso pubblico totalmente libere in modo da non danneggiare gli esistenti servizi pubblici interrati e non precludere o menomare la possibilità futura di installazione o di adeguamento.

Le disposizioni del presente articolo non si applicano alle recinzioni che non possano considerarsi muro in senso stretto.

87. BENI CULTURALI E EDIFICI STORICI

Il comune tutela e valorizza i beni culturali e gli edifici storici anche quelli in agro. Allo scopo Il Consiglio Comunale si dota di apposito "Regolamento per la tutela e valorizzazione dei beni culturali e degli edifici storici" con il fine di concedere forme di incentivazione in favore di chi svolge interventi sui detti beni utilizzando criteri di sconto sugli oneri di urbanizzazione e/o sull'IMU, ovvero altri criteri incentivanti.

La proposta di "Regolamento per la tutela e valorizzazione dei beni culturali e degli edifici storici" è predisposta entro diciotto mesi dall'entrata in vigore del presente Ruc.

88. CIMITERI MONUMENTALI E STORICI

Nel civico cimitero è presente la zona di impianto con caratteristiche storiche contenente cappelle gentilizie private e campi d'inumazione.

Gli interventi edilizi, eseguiti dall'ente o dai privati, devono essere rivolti al restauro, e al ripristino/ripulitura degli elementi lapidei, degli arredi funerari, dei viali pedonali, delle alberature ecc...

89. PROGETTAZIONE DEI REQUISITI DI SICUREZZA PER I LUOGHI PUBBLICI URBANI

La progettazione degli spazi pubblici deve essere ispirata ai seguenti principi.



89.1. ACCESSIBILITÀ E CONNETTIVITÀ

L'accessibilità deve essere estesa dalla scala urbana a quella del dettaglio, dall'interazione tra spazi all'interazione tra materiali.

Lo spazio pubblico deve essere accessibile in quanto parte di una rete di luoghi pubblici della struttura urbana e non come luogo "specializzato" e separato. Lo spazio pubblico è parte di una rete di percorsi, piazze, giardini, edifici a vocazione pubblica che ne garantiscano la vitalità nelle diverse ore del giorno.

Lo spazio pubblico connette i luoghi della città in quanto li rende accessibili.

Lo spazio pubblico deve poter interagire con gli spazi privati e integrarsi con gli spazi di pertinenza di edifici sia pubblici che privati in cui si possano svolgere comunque attività rivolte alla socialità delle persone e allo svolgimento di attività in comune.

Lo spazio pubblico deve essere facilmente accessibile a tutti senza differenze di genere e di età. Dovranno quindi essere evitate soluzioni che limitino al massimo la presenza di ostacoli o dislivelli difficilmente superabili. Ove necessario dovranno essere previste le migliori soluzioni architettoniche in continuità con la struttura generale dello spazio progettato. A titolo di esempio i necessari dispositivi per favorire l'accessibilità a persone diversamente abili dovranno essere integrati nelle soluzioni progettuali generali evitando l'introduzione di dispositivi specifici.

89.2. FLESSIBILITÀ E FACILITÀ DI USO

È necessario favorire usi diversi nello spazio e nel tempo evitando la specializzazione dei luoghi. A questo proposito il progetto deve poter favorire l'interazione tra ambiti diversi e permettere una differenziazione degli usi e delle attività che vi si potranno svolgere. Si dovrà per quanto possibile prevedere usi temporanei e attività pubbliche o di interesse pubblico: manifestazioni culturali, mercati, attività ludiche etc.

Dovranno essere evitate il più possibile configurazioni degli spazi, disposizioni delle alberature e degli arredi (panchine, fontane, elementi artistici) tali da limitare la flessibilità d'uso auspicata.

Particolare attenzione dovrà essere posta all'utilizzo di materiali durabili, facilmente gestibili e manutenibili e che permettano di favorire l'uso differenziato dei luoghi.

89.3. RELAZIONE NATURALE-ARTIFICIALE

Lo spazio pubblico potrà presentare diversi gradi di integrazione di elementi naturali e artificiali, a partire dai parchi e giardini, caratterizzati da una permeabilità dei suoli prossima al 100%, fino ad arrivare a strade e piazze urbane che hanno caratteristiche prevalentemente di spazi minerali.

Il progetto deve indagare e porre particolare attenzione:

- all'inserimento di essenze compatibili con i luoghi nel rispetto della biodiversità dell'ambiente;
- alla manutenzione e alla gestione dei cicli di potature;
- alla permeabilità dei suoli e alle tecniche di filtraggio depurazione e riuso delle acque meteoriche;
- agli impianti tecnologici per l'illuminazione e l'irrigazione delle aree;
- alle interazioni tra suoli diversi (terreno naturale – pavimentazione) e alla durabilità delle soluzioni scelte.

89.4. SPAZI PUBBLICI: PERCORSI E PAVIMENTAZIONI

Spesso le pavimentazioni prevedono l'interazione di diverse modalità d'uso e pertanto anche in aree pedonali è buona regola presumere il passaggio di autoveicoli (per esempio per emergenza o scarico merci).

Gli spessori della pavimentazione dipendono dalle caratteristiche dei materiali scelti dai progettisti nel rispetto delle indicazioni e delle prescrizioni su materiali specifici.

Dovranno inoltre avere caratteristiche morfologiche tali da consentire il facile deflusso delle acque e la loro raccolta in apposite caditoie al fine di convogliarle nella rete fognaria o di prevederne l'eventuale recupero e riutilizzo.

Le scelte relative a modalità di realizzazione di aree pavimentate o di sentieri e percorsi varia a seconda delle tipologie di spazi da realizzare. Le caratteristiche fondamentali da tenere in considerazione sono:

- grado di accessibilità pedonale e carrabile;
- permeabilità delle pavimentazioni;
- selezione di materiali durabili;
- semplicità di gestione e manutenzione dei materiali.

89.5. ATTREZZATURE E ARREDI

Gli arredi dovranno essere integrati nel disegno dello spazio pubblico prevedendo la possibilità degli usi differenziati degli spazi e la possibilità di trasformazione temporanea degli stessi.

La progettazione degli arredi dovrà definire la forma i materiali e le dimensioni dei diversi elementi previsti e delle attrezzature necessarie. In particolare:

- Panchine, sedute, cestini portarifiuti (suddivisi per tipologia di rifiuti per la raccolta differenziata), fioriere ed eventuali strutture di separazione, dovranno essere realizzati con materiali durevoli nel rispetto del comfort degli utenti;
- Aree di gioco dei bambini. Dovranno essere rispettate le normative europee vigenti e i requisiti generali di sicurezza, particolare attenzione potrà essere posta alla varietà dei giochi in relazione a diverse fasce di età e funzioni psico-motorie e pedagogiche;
- Fontane ornamentali, con apposito impianto di riciclo dell'acqua e beverini collegati alla rete dell'acqua potabile;
- Cigliature e pavimentazioni dovranno indicare caratteristiche di durevolezza dei materiali e compatibilità con gli usi previsti (aree carrabili, aree confinanti con aree a verde, aree che prevedono attività di mercato etc.);
- Grate di aerazione di eventuali strutture nel sottosuolo o per raccolta delle acque, utilizzati nei calpestii, debbono avere maglie con vuoti non attraversabili da una sfera di diametro uguale o superiore a 2 cm;

89.6. AREE VERDI IN AMBIENTE URBANO

Negli spazi pedonali a forte valenza urbana è auspicabile l'inserimento aree piantumate con valenza prevalentemente estetica e di arredo, ma anche in funzione del miglioramento della qualità ambientale e, ove necessario e possibile, della garanzia della continuità dei sistemi ecologici.

89.7. VIVIBILITÀ E SICUREZZA

Lo spazio pubblico deve essere attrattore di funzioni comuni e fare in modo di offrire gli spazi per attivare spontaneamente interazioni sociali, culturali ed economiche.



Un buon grado di vivibilità e interazione sociale garantirà la sicurezza dei luoghi attraverso l'uso diffuso e condiviso: il più efficace ed efficiente controllo sociale è quello che deriva dall'unione dello spazio pubblico dal corpo edilizio e urbano della città.

La sicurezza non è garantita dalla chiusura dello spazio durante le ore notturne, potrà essere ad esempio adottato un sistema di illuminazione differenziato a seconda dei luoghi e degli usi principali immaginati lasciando, però, "spazi tecnologici" di modifica dell'assetto illuminotecnico in modo da poterlo implementare nel caso di diverse necessità momentanee.

Il tema della sicurezza riguarda anche la normale e quotidiana convivenza tra persone, veicoli a motore, altri utenti degli spazi aperti. A tale scopo si potranno prevedere forme di continuità degli spazi che mirino a tutelare pedoni e ciclisti realizzando forme di dissuasione del traffico non mirate a separare nettamente gli spazi, ma a fluidificare lo scorrimento delle auto e a limitarne la velocità con le cosiddette Isole Ambientali o Zone 30, in cui convivono auto e pedoni che, ove possibile, si riappropriano della strada come luogo pubblico e di gioco.

89.8. GESTIONE E MANUTENZIONE

Nel processo di progettazione dovranno essere particolarmente approfonditi gli aspetti della durabilità e della facilità di manutenzione, dei materiali impiegati e di gestione degli spazi attraverso l'integrazione tra diversi attori che in questi spazi interagiscono.

La gestione può comprendere processi di integrazione di attività private (esercizi commerciali rivolti al pubblico quali bar, ristoranti, librerie, giornali) che rendano gli spazi vitali e che collaborino agli aspetti di manutenzione della qualità ambientale dei luoghi.

Dovranno essere favorite tutte le attività di coinvolgimento dei cittadini e di sviluppo del senso civico sia nella fase di progettazione e di individuazione delle caratteristiche che lo spazio dovrà avere per rispondere ai bisogni delle persone che in quelle di ordinaria gestione. A titolo esemplificativo si può menzionare la creazione di: giardini condivisi, elementi di design dedicati (quali cestini per la raccolta differenziata o simili), strutture di interazione (padiglioni per attività di associazioni), aree ludiche e centri anziani. Tutte le attività dovranno partecipare allo spazio pubblico integrandosi.

CAPO VI ELEMENTI COSTRUTTIVI

90. SUPERAMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE E RAMPE E ALTRE MISURE PER L'ABBATTIMENTO DI BARRIERE ARCHITETTONICHE

Le "barriere architettoniche" sono riconducibili a tre categorie:

- gli ostacoli fisici che sono fonte di disagio per la mobilità di chiunque ed in particolare di coloro che, per qualsiasi causa, hanno una capacità motoria ridotta o impedita in forma permanente o temporanea;
- gli ostacoli che limitano o impediscono a chiunque la comoda e sicura utilizzazione di spazi, attrezzature o componenti;
- la mancanza di accorgimenti e segnalazioni che permettono l'orientamento e la riconoscibilità dei luoghi e delle fonti di pericolo per chiunque e in particolare per i non vedenti, per gli ipovedenti e per i sordi.

Nella progettazione degli edifici privati sono adottate le migliori tecniche di progettazione per eliminare, ridurre, superare le barriere architettoniche.

La progettazione deve comunque prevedere il rispetto di quanto stabilito dagli articoli 77-81 del DPR 380/2001.

91. SERRE BIOCLIMATICHE

Si definiscono serre solari o bioclimatiche gli spazi ottenuti mediante la chiusura con vetrata trasparente di logge o terrazze, quando detti spazi chiusi siano unicamente finalizzati al risparmio energetico. Le serre bioclimatiche sono qualificate volumi tecnici a servizio dell'edificio.

Nella relazione tecnica deve essere valutato il guadagno energetico, tenuto conto dell'irraggiamento solare, su tutta la stagione di riscaldamento.

La struttura di chiusura deve essere completamente trasparente, fatto salvo l'ingombro della struttura di supporto. La serra solare deve essere apribile e dotata di opportune schermature mobili o rimovibili per evitare il surriscaldamento estivo.

La superficie lorda della serra solare, in ogni caso, non potrà eccedere il 10% della SLP (Superficie Lorda di Pavimento) dell'edificio o dell'unità immobiliare a servizio della quale viene realizzata.

92. IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI A SERVIZIO DEGLI EDIFICI

92.1. IMPIANTI FOTOVOLTAICI E SOLARI TERMICI

Gli impianti fotovoltaici sono ammessi sugli edifici esistenti di norma sulle coperture o a terra sulle aree di loro pertinenza, ferma restando l'osservanza della normativa di tutela degli edifici e delle norme di sicurezza antisismica.

Per gli impianti posti sugli edifici di pregio storico architettonici o sulle pertinenze degli stessi sono ammessi quando non visibili dalla pubblica via.

Gli impianti ubicati al suolo su aree libere (non pertinenziali) non è ammessa nelle aree libere ricadenti all'interno dei centri abitati.

Quanto previsto per gli impianti fotovoltaici vale anche per impianti solari termici.

92.2. IMPIANTI EOLICI

Sono ammessi gli impianti relativi a singoli generatori eolici con altezza complessiva non superiore a 1,5 metri e diametro non superiore a 1 metro installati su tetti di edifici o sulle aree di pertinenza degli edifici, con le seguenti esclusioni: Zone "A", edifici di pregio storico architettonici.

92.3. BIOMASSE

Gli impianti all'interno degli edifici sono sempre consentiti, col rispetto della corretta installazione del sistema di scarico dei fumi.

Gli impianti a biomassa su aree libere non sono ammessi.

93. COPERTURE, CANALI DI GRONDA E PLUVIALI

Le coperture ed i volumi da esse sporgenti (comignoli, abbaini, ecc.) devono essere considerate elementi architettonici dell'edificio in quanto concorrenti alla valutazione estetica della costruzione e pertanto la loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni di progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi e materiali.

Le coperture dei tetti debbono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e quindi nella fognatura per gli scarichi su strada.

Possono permanere situazioni di scarico in giardini o in cisterne.



Nei canali di gronda e nei pluviali è vietato immettere acque luride domestiche.

È consentito installare i pluviali esternamente alle colonne o pilastri degli edifici di pregio nei casi in cui non sia possibile incassarli; in tale caso dovranno essere realizzati in materiale indeformabile nella parte basamentale.

94. STRADE E PASSAGGI PRIVATI E CORTILI

La costruzione ed apertura al pubblico transito di strade e passaggi privati è soggetta all'autorizzazione del comune. È facoltà dell'autorità competente concedere o negare tale autorizzazione, in rapporto alle esigenze del traffico e del luogo, nonché alla situazione ambientale. In relazione a tali elementi, saranno definite anche le caratteristiche dell'opera. È sempre vietato il deflusso delle acque piovane verso la carreggiata stradale.

Nei cortili destinati ad illuminare ed areare unità immobiliari per civile abitazione è vietato aprire finestre di luce o bocche d'aria di locali nei quali vengono esercitate attività che possono essere causa di insalubrità o arrecare disturbo agli abitanti.

95. CAVEDI, POZZI LUCE E CHIOSTRINE

I cavedi potranno areare ed illuminare solo locali non destinati alla permanenza delle persone. L'accesso deve avvenire solo dai locali comuni situati a livello del pavimento.

Il fondo dei cavedi deve essere impermeabile, munito di scarico delle acque piovane e realizzato in modo da evitare ristagni d'acqua; è vietato in detto scarico, immettere acque di rifiuto provenienti dalle abitazioni.

Nei cavedi, pozzi luce e chiostrine non sono permessi aggetti.

96. INTERCAPEDINI E GRIGLIE DI AERAZIONE

Nella realizzazione di intercapedini poste fra i muri perimetrali delle costruzioni e i muri di sostegno del terreno circostante aventi funzione di servizio, necessarie all'illuminazione indiretta, all'aerazione e protezione dall'umidità dei locali interrati, nonché a favorire l'accesso a condutture e canalizzazioni in esse inserite, le griglie di ventilazione devono essere correttamente inserite nelle finiture della pavimentazione degli spazi pubblici su cui si aprono.

In corrispondenza dei profili esterni dei fabbricati prospicienti marciapiedi, strade e spazi pubblici e nel sottosuolo pubblico, i proprietari frontisti possono, previo atto autorizzativo, realizzare intercapedini di servizio o di isolamento ispezionabili dotate di cunetta e scarico per il deflusso delle acque meteoriche e di quelle utilizzate per la pulizia.

Le intercapedini devono essere protette da griglie di copertura praticabili e antisdrucchiolevoli. La costruzione e i successivi interventi di manutenzione sono a totale carico dei proprietari.

97. RECINZIONI

Nelle zone non urbanizzate, periferiche o di campagna, sono consentite recinzioni in siepi sempreverdi con piante autoctone, oppure in legno di tipo tradizionale, con pali orizzontali a crociera o simili, fino all'altezza massima di metri 2,40. Sono inoltre ammesse recinzioni con pali di legno e rete metallica non zincata a maglia sciolta, fino a metri 2,40 di altezza. Sono consentite recinzioni in muratura e cemento armato che potranno essere rivestite in pietrame locale a faccia vista, con la possibilità di inserire una ulteriore ringhiera in metallo verniciato nei colori di terra ancorché zincato all'origine, fino ad un'altezza massima complessiva di metri 2,40. In aderenza alle recinzioni è sempre consentita l'installazione di siepi sempreverdi con piante autoctone e sistemi di protezione antintrusione.

Nelle zone urbanizzate sono ammesse recinzioni in muratura di mattoni o in pietra locale a faccia vista o in muratura intonacata e cemento a faccia vista, fino ad un'altezza

massima di metri 2,00. Il tipo di muratura deve essere conforme al contesto storico e ambientale della zona in cui l'intervento deve essere realizzato.

In tutte le zone sono ammessi i cancelli in metallo verniciato ancorché zincato all'origine, in legno o legno e metallo, fino ad un'altezza massima di metri 2,40.

98. MATERIALI, TECNICHE COSTRUTTIVE DEGLI EDIFICI

Per ridurre i costi energetici ed ambientali, oltre che per adattare al meglio l'edificio alle condizioni climatiche del luogo, è preferibile che i materiali scelti siano presenti in abbondanza nella zona di costruzione.

Nella scelta della tecnica costruttiva si terrà presente l'utilizzo dell'edificio, il grado di flessibilità richiesto nella disposizione degli spazi interni ed il periodo in cui esso verrà utilizzato.

Le strutture pesanti (muratura, mattoni, laterizio, pietra, terra cruda) sono legate a performance termiche più stabili ed economiche oltre a permettere uno sfruttamento energetico ottimale e hanno caratteristiche microclimatiche più salubri.

Le strutture puntiformi (legno, acciaio, calcestruzzo armato) garantiscono una maggiore flessibilità planimetrica e sono legate alla realizzazione delle cosiddette "case passive", che sfruttano in maniera più attiva l'energia latente degli edifici.

La scelta della tecnologia costruttiva e dei materiali utilizzati deve tendere all'utilizzo di sistemi ecocompatibili a basso consumo di energia – dalla fase di produzione, a quella di esercizio, fino alla dismissione dell'opera – per contenere l'uso delle risorse e aumentare il benessere dei fruitori, particolare riguardo deve essere posto alla scelta dei serramenti esterni che svolgono una molteplicità di funzioni oltre a caratterizzare in modo determinante la qualità dell'edificio e quella urbana.

Il consiglio comunale si dota di apposito "Regolamento per incentivare la riduzione dei costi energetici ambientali nelle costruzioni" con il fine di concedere forme di incentivazione in favore di costruzioni ecocompatibili proposte da privati utilizzando uno o più dei seguenti criteri:

- sconto sugli oneri di urbanizzazione e/o sull'IMU;
- incentivo volumetrico ovvero la possibilità di aumentare le cubature degli edifici;
- vincolo di alcune aree all'edilizia sostenibile;
- finanziamenti con bandi di concorso.

La proposta di "Regolamento per incentivare la riduzione dei costi energetici ambientali nelle costruzioni" è predisposta entro diciotto mesi dall'entrata in vigore del presente Ruc.

99. DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE AREE DI PERTINENZA

Le aree di pertinenza delle unità edilizie devono essere oggetto di progettazione unitaria in sede di presentazione di titolo abilitativo edilizio.

Per gli edifici costruiti dopo il 1954 ed aventi caratteristiche assimilabili alla edilizia corrente dell'edificio urbano isolato, sono consentite sistemazioni esterne che modifichino le caratteristiche morfologiche del lotto di pertinenza e la disposizione degli accessi.

Gli eventuali annessi, anche oggetto di condono, che recassero disturbo visivo alla percezione del contesto ambientale devono essere eliminati o aggregati all'edificio principale.

Per le case isolate ancora utilizzate a fini agricoli, e per quelle recuperate come civili abitazioni, sono consentite sistemazioni dell'intorno ambientale che modifichino l'attuale stato dei luoghi, purché non sia in alcun modo suddiviso lo spazio anteriore comune a più unità.

100. ALTRE OPERE DI CORREDO AGLI EDIFICI

100.1. Paddock

I paddock sono opere a corredo delle strutture aziendali zootecniche insistenti nell'intero territorio comunale.

Sono considerati opere a corredo degli allevamenti per l'attività di stabulazione semilibera all'aperto in limitate superfici coperte-aperte, con ricorso al pascolamento. Gli allevamenti zootecnici devono risultare iscritti ad apposita anagrafe già prevista per legge,

Al fine del riconoscimento del carattere accessorio delle strutture è richiesta la presentazione della seguente documentazione:

- certificazione rilasciata dalle competenti autorità sanitarie locali a comprova della continuità nell'attività zootecnica;
- dichiarazione sostitutiva di atto notorio resa dall'allevatore interessato che attesti a) il numero dei capi in dotazione dell'azienda b) l'iscrizione ad apposita anagrafe, ove prevista c) la previsione di incremento nel triennio.

La realizzazione dei paddock deve avvenire in conformità alle norme sanitarie con particolare riguardo alla dotazione di vasche di stoccaggio delle deiezioni (raccolta dei liquami) e allo smaltimento con apposito impianto per l'asporto del letame.

I paddock coperti e aperti almeno su tre lati, costituiti da apposite corsie e copertura a doppia falda sfalsata aperta al centro per consentire l'aerazione, possono essere destinati per una parte non superiore al 30% allo stoccaggio temporaneo di alimenti e provviste per gli animali allevati (fieno, mais, mangimi e altro) e per almeno il 70% per l'allevamento dei capi mediante la realizzazione di zone di alimentazione, esercizio, mungitura e riposo all'aperto.

Ai fini del rispetto degli standard urbanistici, i paddock non costituiscono volume e sono assoggettati al rispetto dei seguenti parametri:

- indice di copertura 0,15 mq/mq;
- minima distanza dai confini m 20,00 ovvero a confine nel rispetto di quanto previsto dal presente regolamento in materia di rispetto delle distanze dai confini delle opere edilizie;
- altezza massima: alla gronda m 5,50 al colmo m. 7,5

100.2. PISCINE

Costituisce intervento di trasformazione urbanistico-edilizia che incide sulle risorse essenziali del territorio la costruzione di piscine a corredo degli edifici comportanti la trasformazione in via permanente del suolo inedificato.

Si definisce piscina una costruzione interrata o sopra terra che può essere di varie tipologie e dimensioni, a seconda che sia usata per fare il bagno o per nuotare, per relax o scopi agonistici. Le piscine possono essere costituite da elementi prefabbricati o possono essere vasche in cemento rivestite in teli in plastica o altro, ricavate con scavo dell'area scoperta di pertinenza dell'edificio o semplicemente appoggiate sul piano giardino o su pavimentazioni allo scopo costruite.

La realizzazione delle piscine interrate deve rispettare le distanze dai confini imposte dal Codice Civile e dalle NTA.

La realizzazione delle piscine fuori terra deve rispettare le distanze dai confini e/o dai fabbricati secondo il principio di prevenzione, fermo restando le distanze imposte dalle NTA.

Si distinguono le seguenti categorie:



OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA O ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE

piscine di proprietà pubblica o privata, destinate ad un'utenza pubblica. Comprende le seguenti tipologie di caratteristiche strutturali e gestionali:

A/1) piscine pubbliche;

A/2) piscine ad uso collettivo: quelle inserite in strutture già adibite, in via principale, ad altre attività ricettive (alberghi, camping, complessi ricettivi e simili) nonché quelle al servizio di collettività, palestre o simili, accessibili ai soli ospiti, clienti, soci della struttura stessa.

A/3) gli impianti finalizzati al gioco acquatico.

OPERE PERTINENZIALI

B) piscine la cui natura giuridica è definita dall'art. 1117 e seguenti del Codice Civile, destinate al servizio di unità abitative monofamiliare o plurifamiliari, compresi i condomini e le case rurali.

C) piscine ad usi speciali collocate all'interno di una struttura di cura, di riabilitazione, termale, la cui disciplina è definita dalla normativa di settore.

TITOLO IV - VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO

101. ESERCIZIO DELLE FUNZIONI DI VIGILANZA E CONTROLLO DELLE TRASFORMAZIONI E USI DEL TERRITORIO

Le funzioni di vigilanza e controllo dell'attività urbanistico edilizia stabilite dalla presente legge sono finalizzate all'esigenza di assicurare un ordinato sviluppo del territorio secondo quanto previsto dalla pianificazione territoriale e urbanistica, garantendo la tutela assoluta delle risorse ambientali e demaniali, del paesaggio e del patrimonio storico ed architettonico presenti nel territorio comunale.

Il responsabile del Sue esercita la vigilanza sull'attività urbanistico edilizia, anche attraverso i controlli svolti per la formazione dei titoli abilitativi e per la certificazione della conformità edilizia e agibilità, per assicurare la rispondenza degli interventi alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed edilizi, nonché alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi.

Gli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria provvedono, a norma dell'articolo 27, comma 4, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 a dare comunicazione all'Autorità giudiziaria, alla Regione, alla Provincia, allo Sportello unico per l'edilizia ed al competente organo periferico del Ministero per i beni e le attività culturali nei casi di opere abusive, delle presunte violazioni urbanistico edilizie riscontrate nei luoghi in cui sono realizzate le opere. Lo Sportello unico per l'edilizia verifica, entro trenta giorni dalla comunicazione, la regolarità delle opere e dispone gli atti conseguenti.

102. VIGILANZA DURANTE L'ESECUZIONE DEI LAVORI

Il responsabile dello Sportello unico per l'edilizia esercita la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale per assicurare la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi.

Allo scopo, Il responsabile dello Sportello unico per l'edilizia dispone ispezioni ai cantieri, durante lo svolgimento dei lavori, con l'eventuale ausilio degli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria. Delle operazioni svolte è redatto processo verbale. Il responsabile dello Sportello unico per l'edilizia accerta, entro trenta giorni dall'ispezione, la regolarità delle opere realizzate e dispone gli atti conseguenziali.

103. SANZIONI PER VIOLAZIONI DELLE NORME REGOLAMENTARI

Salvo diversa disposizione di legge, per le violazioni delle disposizioni del presente regolamento si applica la sanzione amministrativa pecuniaria da 25 euro a 500 euro.

L'organo competente a irrogare la sanzione amministrativa è individuato ai sensi dell'art. 17 della legge 24 novembre 1981 n. 689.

Per le modalità di applicazione delle sanzioni si rinvia all'apposito "Regolamento Comunale per l'applicazione delle sanzioni amministrative per violazioni alle norme delle Ordinanze e dei Regolamenti Comunali".

TITOLO V - NORME TRANSITORIE

104. AGGIORNAMENTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Il Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC) è approvato dal Consiglio Comunale ed entra in vigore dopo la sua pubblicazione. È depositato per quindici giorni presso la sede del Comune e ne è data notizia sul sito web del Comune.

Le varianti e gli aggiornamenti al Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC) sono sottoposti al medesimo procedimento di formazione di cui al presente articolo a meno di varianti e/o aggiornamenti derivanti da disposizioni normative che hanno immediata prevalenza sulle norme qui contenute; in tal caso il testo del Ruec coordinato è approvato dalla Giunta Comunale previa istruttoria del servizio competente.

In ogni caso il testo del Ruec coordinato con le varianti e/o gli aggiornamenti rende manifeste le modifiche apportate mediante idonee indicazioni tipografiche (testo barrato = soppressione, testo sottolineato = aggiunte/modifiche ecc.) e riporta, mediante note numerate a piè di pagina, i riferimenti alla normativa che ha introdotto tali modifiche.

105. DEFINIZIONI E ABBREVIAZIONI

Ai fini dell'applicazione del presente Regolamento sono adottate le seguenti definizioni e abbreviazioni:

PA - Pubblica Amministrazione

AC - Amministrazione Comunale

GC - Giunta Comunale

GM - Giunta Municipale

CC - Consiglio Comunale

PAL - Pubblica Amministrazione Locale

LUN - Legge Urbanistica Nazionale

LN - Legge Nazionale

D.L. - Decreto Legge

D.Lgs. o D.Lgv. - Decreto Legislativo

LUR - Legge Urbanistica regionale

LR - Legge Regionale

LRC - Legge Regionale Campania

DGR - Delibera Giunta Regionale

GU - Gazzetta Ufficiale

BURC - Bollettino Ufficiale Regione Campania

RUEC - Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale

RET - Regolamento Edilizio Tipo
 PUC - Piano Urbanistico Comunale
 PUA - Piano Urbanistico Attuativo
 PP - Piano Particolareggiato
 PUA - Piano Urbanistico Attuati-vo
 PdL - Piano di Lottizzazione
 PAU - Piano Attuativo Unitario
 PUSR - Piano Urbanistico di Sviluppo Rurale
 PAC - Piano Acustico Comunale
 PdC - Permesso di Costruire
 PdCC - Permesso di Costruire Convenzionato
 CUSR - Conferenza Unificata Stato Regioni
 RgU - Rigenerazione Urbana
 RqU - Riqualificazione Urbana
 CU - Compensazione Urbanistica
 NU - Negoziazione Urbanistica
 NTA - Norme Tecniche di Attua-zione
 CI - Concorso di idee
 CdF - Contratto di fiume
 CdFP - Contratto di fiume per il Paesaggio
 CdCP - Contratto di Costa per il Paesaggio
 ss.mm.ii. o s.m.i. - Successive modificazioni e integra-zioni
 VxP - Vuoto per Pieno
 Lato - quale elemento fisico di riferimento a una dimensione geometrica e quale superficie chiusa (parete)
 RE - Relazione Energetica

106. DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

A decorrere dalla entrata in vigore del presente Ruec sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme qui contenute.

Le disposizioni del presente Ruec prevalgono su ogni altra norma regolamentare comunale con la quale risultano in contrasto o risultino incompatibili, segnatamente con le norme analoghe riportate all'interno delle norme tecniche di attuazione del vigente Prg.

In attuazione della delibera della Giunta Regionale della Campania n. 287/2017:

- sono fatti salvi gli interventi edilizi muniti di titolo edilizio efficace e i piani urbanistici attuativi approvati entro la data di pubblicazione della succitata delibera avvenuta in data 09/05/2017. I relativi lavori potranno, quindi, essere realizzati in conformità ai predetti titoli edilizi;
- i procedimenti relativi alle richieste di titoli edilizi (permessi di costruire, scia, sanatorie, piani attuativi, progetti unitari convenzionati e, comunque qualsiasi altro titolo edilizio) pervenute al comune prima dell'entrata in vigore del presente regolamento, concludono il proprio iter secondo la disciplina previgente.

Nelle more di approvazione del Puc si applicano i parametri e gli indici riportati nelle norme tecniche di attuazione del vigente Prg in relazione a ciascuna zona territoriale omogenea



cui afferiscono gli interventi, ancorché comprese in comparti misti assoggettati a Piano Particolareggiato ovvero a Permesso di Costruire Convenzionato (PdCC).



CAPACCI O · 2h - 05. 2018

CONFORTI ZUCCHIO

VICENTINO DOMENICO

ANGELO MEROLA

RUO MARIANNA

MONTICIANO ALFONSO

MAZZA PASQUALE

ADINOLFI PIA

CRESCENTO FRANCO

FRANCESCO PETRACCA

Compt. h

P. M. P. P.

Compt. h

Compt. h

Compt. h

Compt. h

Compt. h

Compt. h

Compt. h



Comune di Capaccio Paestum

(Provincia di Salerno)

PROPOSTA DI DELIBERA DEL C.C

(Art. 49, comma 1, d.lgs 267/2000)

OGGETTO: Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC) - Approvazione.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO INTERESSATO

Per quanto riguarda la regolarità tecnica esprime parere

FAVOREVOLE IN QUALITA' DI RESPONSABILE AREA IV Facoltà Urbanistica

Data _____



RESPONSABILE

[Signature]

IL RESPONSABILE DI RAGIONERIA

Per quanto concerne la regolarità contabile esprime parere:

Data _____

IL RESPONSABILE



COMUNE DI CAPACCIO PAESTUM

Provincia di Salerno

Collegio dei Revisori dei Conti

AL SINDACO
AL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE
AL SEGRETARIO GENERALE

Verbale n. 103 del 05/06/2018 - Regolamento RUEC.

Oggi 04 giugno 2018, alle ore 10:30, presso lo studio del Presidente, Dr. Raffaele Vacca, si è riunito il Collegio dei Revisori. Risulta presente anche il componente dr. Alessandro Filippone.

Il Collegio ricevuta in data 04/06/2018 la bozza di Regolamento relativa all'adozione del RUEC;

VISTO

lo schema di Regolamento allegato, predisposto dal coordinatore dell'Area, il Collegio, **esprime parere favorevole** per quanto di propria competenza trattandosi, sull'adozione del richiamato Regolamento RUEC.

Marigliano, 05 giugno 2018

Il Collegio dei Revisori dei Conti

Dott. Raffaele Vacca

Dott. Alessandro Filippone

Su richiesta convocazioni, si è riunita in plenum, l'attuale commissione "promozione Territoriale", per discutere i punti inseriti all'ordine del giorno. Osservo che funzionari, il segretario verbale, nonché i consiglieri Domenico Vecchio. Sono presenti i consiglieri: Adinolfi - Conforti - Franco - Marra - Merola - Marteddu - Patuglia - Pileto - Salvatore - Vecchio. Come vuole la regola il presidente il quale, ritenuto che vi è il numero legale per discutere, dichiara volutamente aperta la seduta.

Viene sottoposto alla D. all'attenzione dei consiglieri, per la sua discussione, il documento programmatico di indirizzo in materia, di promozione e governo del Territorio per la formazione del piano urbanistico comunale (PUC). Dopo ampia discussione, i consiglieri di maggioranza all'unanimità l'approvano e chiedono che sia sottoposto all'approvazione in consiglio comunale. Per

come la vuole il cons. Massimo Pileto che quella espone le proprie integrazioni al documento suddetto, considerabile soltanto come una guida per esprimere il proprio voto favorevole, un contrario libera che si astiene. Si allega al presente verbale la dichiarazione sottoscritta dal consigliere, consistente in tre fogli.

Interviene nella discussione il consigliere Marra,

il quale dichiara che, non avendo stato invitato a partecipare alle riunioni di programmazione del suddetto documento, delle successive consultazioni ed esprimendo alcune obiezioni intorno alla natura di indirizzo del documento stesso, ha astenuto dal voto in seno al consiglio comunale.

A questo punto viene sottoposto al consiglio il documento del Regolamento urbanistico edilizio comunale (RUEC), per la sua approvazione in consiglio comunale. I consiglieri di maggioranza all'unanimità approvano il documento, mentre i consiglieri di minoranza si astengono o per decisione in consiglio comunale.

Non essendovi altro da cui discutere, il presidente dichiara chiusa la seduta.

Nel che è verosole.

Il segretario Verbalmente

[Firma]

Il Presidente
[Firma]

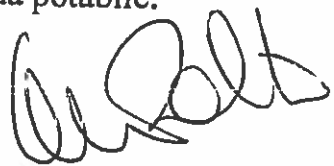
Allegato Commissione seduta 07-06-18
Commissione "Pianificazione Territoriale"
Signor Sindaco, Colleghi Consiglieri, Signori Assessori,

il desiderio di ogni Consigliere Comunale, e quindi anche il mio, è quello di essere di aiuto e sostegno per i cittadini dai quali è stato votato ed eletto a rappresentante degli interessi collettivi. E quale occasione migliore di questa che si presenta questa sera con l'approvazione degli indirizzi programmatici al PUC, dello strumento, cioè, che dovrà pianificare l'assetto futuro del territorio non soltanto dal mero punto di vista tecnico ma anche e soprattutto dal punto di vista sociologico, dell'ambiente, del turismo. Dal Piano dal quale dovrà, in sostanza, dipendere anche il futuro delle giovani generazioni. Ripeto, quindi: quale occasione migliore di questa? E proprio per questo che vorrei potere esprimere il mio voto a sostegno degli indirizzi programmatici di questa sera ed è proprio per questo che chiedo a voi tutti di potermi aiutare a farlo mettendomi nelle condizioni, però, di poterlo fare.

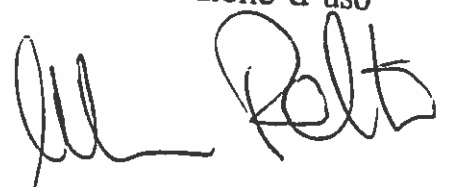
Dovrete riconoscere che il tempo a disposizione per potere studiare a fondo la problematica per me è stato poco. Sia il RUEC che gli indirizzi programmatici sono stati modificati più volte ponendoci sempre in attesa della versione definitiva e non consentendoci di poterci applicare a fondo non sapendo se poi tale versione sarebbe stata modificata ed in quali termini. La mia non vuole essere una critica, ben conoscendo il funzionamento di tali programmazioni, ma soltanto una constatazione.

Ciononostante mi sono dedicata, insieme al mio gruppo, in questi ultimi giorni da quando, cioè, abbiamo avuto la bozza definitiva, allo studio della problematica e questa sera, volendo io approvare insieme a voi e, mi auguro che la cosa venga fatta all'unanimità, il punto all'ordine del giorno vi chiedo di dare ascolto alle mie richieste di integrazione facendo sì che esse diventino anche le vostre richieste. Facendo in modo che sia un piano condiviso da tutti i consiglieri comunali.

- 1) Per quanto riguarda il **Capoluogo** chiedo che si proceda realmente al recupero del centro storico e delle abitazioni che, anche non facendo parte di esso, hanno bisogno di un profondo restauro e, soprattutto, **che nessun nuovo vano abitativo possa essere costruito** in modo da incentivare i proprietari ed anche gli investitori al recupero esclusivo dell'esistente che rappresenta un patrimonio di indubbio pregio e valore e che, in caso di nuove abitazioni, sarebbe ulteriormente abbandonato a se stesso. Allo stesso modo sulla collina sia quella della Capaccio Paestum che della Provinciale il vincolo di inedificabilità attualmente esistente dovrà essere mitigato esclusivamente da piccole abitazioni/villette dall'impatto nullo sul paesaggio anche in considerazione dell'annosa e cronica carenza di acqua potabile.



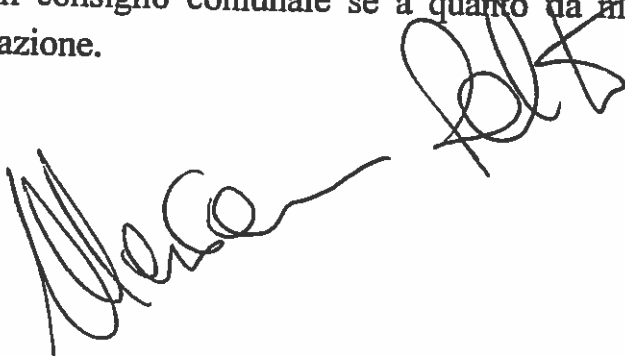
- 2) Per quanto riguarda Capaccio Scalo esso dovrà diventare VERAMENTE il centro sia commerciale che di servizi dell'intera piana di Paestum. (come recitano gli indirizzi a pag. 15). Per fare questo bisognerà intervenire sul quadrilatero rappresentato da via Italia, via Magna Graecia, viale della Repubblica e Piazza Santini, consentendo, tra le altre cose, che in quest'ultima e nell'area della collinetta possano essere impiantati chioschi commerciali che ravvivino la spenta vita del posto soprattutto durante il periodo estivo. Capaccio Scalo, sempre nell'ottica di una sua definitiva valorizzazione anche come centro servizi, dovrà essere la sede del Terminal Bus del quale si parla a pag. 22 degli indirizzi. Dovrà essere rimessa in pristino la Stazione ferroviaria attualmente semi-abbandonata facendola diventare un centro di vita e di movimento intervenendo anche presso gli organi competenti per un potenziamento delle fermate dei treni. Si dovranno trovare nuove aree di sosta e le opportune varianti alla viabilità ma, in questo caso, le soluzioni sono tante ed anche di facile attuazione.
- 3) Per quanto riguarda la fascia costiera ritengo che via Quistione (da allargarsi almeno di quattro volte quella attuale con uno spartitraffico centrale) dovrà essere il vero spartiacque tra la zona alberghiera e del mare ed il resto del territorio andando verso Capaccio Scalo. Destinando la zona a mare della strada ad infrastrutture a sostegno degli alberghi esistenti (per i quali si dovrà prevedere un ampliamento delle camere) e quella a monte ad altri usi compreso quello agricolo.
- 4) Riguardo a problematiche generali e diverse mi sembra un non senso quanto detto a pag. 16 relativamente alla possibilità di legalizzare dando una destinazione commerciale a tutte le attività attualmente sparse sul territorio. Significherebbe soltanto creare il caos sul territorio premiando chi, fino ad oggi, è stato furbo e non controllato e danneggiando chi ha, invece, cercato di rispettare le regole. Oggi sappiamo tutti che esistono molte attività artigianali o commerciali in zona agricola. Attività, cioè, che, eludendo la legge, e impiantate su terreno non rispondente allo scopo, pagato, però, a poco prezzo, hanno fatto e fanno concorrenza sleale a chi ha, per esempio, acquistato il terreno in zona PIP pagandolo a prezzo molto più alto. E noi cosa vorremmo fare? Dare un ulteriore premio a queste persone continuando a danneggiare chi si è comportato correttamente. La cosa si potrebbe fare ma a condizione che costoro che fino ad oggi hanno approfittato della mancanza di controlli seri, debbano versare al comune l'equivalente del costo del terreno artigianale o commerciale più gli oneri dovuti per legge per il cambio di destinazione d'uso dei terreni.



- 5) Di difficile attuazione è quanto contenuto sempre a pag. 16 relativamente alla possibilità di vietare l'allevamento nei centri abitati. Anche perché per centro abitato si intende tutto e niente. E quegli allevamenti che già esistono che fine faranno?
- 6) Ritengo che sia molto macchinosa anche l'ipotesi pensata per la perequazione urbana. Però, non essendo un tecnico, non metto il carro davanti ai buoi. Chiedo soltanto di pensare ad una semplificazione che possa evitare un impantanamento totale con il blocco di qualsiasi opportunità di sviluppo edilizio.
- 7) A proposito di quest'ultimo, e termino, chiedo, E QUESTA COSA RAPPRESENTA PER ME una *conditio sine qua non* che i vani abitativi residui da edificare (perequazione o no) debbano essere, tranne sporadicissime eccezioni (per qualche zona interclusa o stranamente rimasta bianca in passato) , previsti tutti a Capaccio Scalo se vogliamo che effettivamente questo diventi il motore pulsante dell'intero territorio.

Non sono molti, come avrete potuto notare, gli interventi che chiedo di inserire nei punti programmatici proposti questa sera. Io sarei ben lieta di condividere con voi di maggioranza tali interventi e sarei felice di votare favorevolmente insieme a voi. Vi chiedo che le mie richieste diventino parte integrante delle linee programmatiche da voi proposte.

Intanto allego la presente al mio intervento e anticipo il mio voto favorevole qualora le mie richieste vengano accolte. In caso contrario sarò costretta ad astenermi restando, però, fiduciosa di poter votare a favore nel momento in cui il piano verrà portato per l'approvazione in consiglio comunale se a quanto da me richiesto verrà dato ascolto in sede di attuazione.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'M. Sc.', is written over the bottom right of the text. To its right, there is a large, stylized, and somewhat illegible mark that could be a second signature or a large initial.