



COMUNE DI TUFARA

(Prov. di Campobasso)



VARIANTE GENERALE AL PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE CON ANNESSO REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE



Allegato: A

scala:

ELABORATO:
REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

APPROVAZIONI:

Data: Giugno 2016

Aggior.:

Adottata con Del. Cons. Comun. n. del

Il Segretario Comunale

Il Sindaco

Il Progettista



TITOLO I

Norme per la redazione e presentazione dei progetti

Capo I - Disposizioni generali

- Art. 1 - Oggetto del regolamento edilizio
- Art. 2 - Commissione Edilizia ed attribuzioni della stessa
- Art. 3 - Formazione della Commissione Edilizia
- Art. 4 - Applicazione delle definizioni e dei parametri
- Art. 5 - Definizione degli interventi edilizi

Capo II - Norme procedurali

- Art. 6 - Obbligatorietà del Permesso di Costruire per la trasformazione dell'assetto urbanistico
- Art. 7 - Interventi di lottizzazione e di frazionamento
- Art. 8 - Interventi subordinati a Permesso di Costruire
- Art. 9 - Opere Pubbliche dei Comuni
- Art. 10 - Attività edilizia libera
- Art. 11 - Interventi subordinati a denuncia di inizio attività
- Art. 12 - Opere urgenti ed indifferibili
- Art. 13 - Opere eseguite da Amministrazioni dello Stato: conformità alle prescrizioni urbanistico - edilizie vigenti
- Art. 14 - Opere eseguite da Enti pubblici su aree demaniali: conformità alle prescrizioni urbanistico-edilizie vigenti
- Art. 15 - Permesso di Costruire speciali: deroghe

Capo III - Documentazione

- Art. 16 - Documentazione delle domande di autorizzazione a lottizzare
- Art. 17 - Titoli abilitativi: contenuti e modulistica
- Art. 18 - Presentazione delle pratiche edilizie
- Art. 19 - Rilascio e ritiro del Permesso di Costruire
- Art. 20 - Varianti
- Art. 21 - Termini del Permesso di Costruire



COMUNE DI TUFARA

P.zza Mazzini, 14 - Cap. 86010 - Tel. 0874 718121 - Fax 0874 713595
e-mail: comuneditufara@virgilio.it



Art. 22 - Trasferimento del titolo

Art. 23 - Onerosità del Permesso di Costruire

Art. 24 - Contributo relativo all'incidenza delle spese di urbanizzazione: Esenzione dal contributo

Art. 25 - Situazioni differenziate per la speciale contribuzione relativa agli oneri di urbanizzazione

Art. 26 - Realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione in aree oggetto di intervento singolo

Art. 27 - Partecipazione agli oneri di urbanizzazione in aree oggetto di lottizzazione convenzionata, piani per l'edilizia economica e popolare, piani per gli insediamenti produttivi, comparti edificatori

Art. 28 - Determinazione del costo di costruzione

Art. 29 - Speciale regolamentazione afferente il costo di costruzione

Art. 30 - Esenzione dal contributo afferente il costo di costruzione

Art. 31 - Documentazione e procedimento relativi alla denuncia di inizio attività

Art. 32 - Istruttoria delle lottizzazioni

Art. 33 - Atto pubblico di vincolo

Capo IV - Esecuzione e controllo delle opere

Art. 34 - Punti di linea e di livello - Fognature e acquedotti

Art. 35 - Occupazioni e manomissioni di suolo e sottosuolo pubblico - materiali d'impiego e di risulta

Art. 36 - Inizio e termine dei lavori

Art. 37 - Certificato di agibilità - Procedura per il rilascio del certificato di agibilità

Art. 38 - Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia e opere di amministrazioni statali

Art. 39 - Sanzioni

TITOLO II

Requisiti e Caratteristiche delle Costruzioni

Capo I - Disposizioni generali

Art. 40 - Principi generali



COMUNE DI TUFARA

P.zza Mazzini, 14 - Cap. 86010 - Tel. 0874 718121 - Fax 0874 713595
e-mail: comuneditufara@virgilio.it



Art. 41 - Idoneità di suolo e sottosuolo

Art. 42 - Ubicazione, orientamento e quote altimetriche

Capo II - Modalità costruttive e requisiti tecnici

Art. 43 - Distanze

Art. 44 - Requisiti strutturali e impiantistici

Art. 45 - Collegamento alle reti tecnologiche

Art. 46 - Dotazioni degli spazi a verde e dei posti auto

Art. 47 - Requisiti termici e acustici

Art. 48 - Requisiti tecnici degli edifici

Art. 49 - Disposizioni in materia di superamento delle barriere architettoniche

Art. 50 - Scarichi, emissioni

Art. 51 - Requisiti di sicurezza

Capo III - Decoro degli edifici e disposizioni per l'ornato

Art. 52 - Finalità e campo di applicazione

Art. 53 - Coperture

Art. 54 - Abbaini e lucernari

Art. 55 - Installazione di antenne e parabole

Art. 56 - Facciate

Art. 57 - Canne fumarie e prese d'aria

Art. 58 - Impianti tecnologici – generalità

Art. 59 - Impianti di condizionamento e pompe di calore

Art. 60 - Contatori

Art. 61 - Tende

Art. 62 - Infissi

Art. 63 - Apposizione di indicatori di pubblico interesse

Art. 64 - Altri elementi in facciata

Art. 65 - Interventi per la riduzione dei siti nidificatori dei volatili

Art. 66 - Tinteggiatura

Art. 67 - Aree esterne ai fabbricati

Art. 68 - Aree scoperte nei centri storici



COMUNE DI TUFARA

P.zza Mazzini, 14 - Cap. 86010 - Tel. 0874 718121 - Fax 0874 713595
e-mail: comuneditufara@virgilio.it



Art. 69 - Superficie permeabile

Art. 70 - Elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici

Art. 71 - Ascensori

Art. 72 - Alberature e indice di piantumazione

Art. 73 - Recinzioni

Art. 74 - Sistemazione dei marciapiedi

Art. 75 - Spazi destinati ai raccoglitori per la raccolta dei rifiuti

Art. 76 - Obblighi di manutenzione

TITOLO III

Edilizia sostenibile

Capo I - Linee guida e disposizioni generali

Art. 77 - Interventi finalizzati all'edilizia sostenibile

Art. 78 - Progettazione degli interventi

Art. 79 - Prestazioni energetiche e deroghe urbanistiche

Art. 80 - Involucro edilizio

Art. 81 - Impianti

Art. 82 - Fonti rinnovabili

Art. 83 - Risparmio idrico

TITOLO IV

Elementi complementari e d'arredo

Capo I - Disposizioni generali

Art. 84 - Ambito di applicazione

Art. 85 - Norme di carattere generale

Capo II - Indicatori di attività

Art. 86 - Insegne

Art. 87 - Marchi

Art. 88 - Targhe e altri mezzi pubblicitari



COMUNE DI TUFARA

P.zza Mazzini, 14 - Cap. 86010 - Tel. 0874 718121 - Fax 0874 713595
e-mail: comuneditufara@virgilio.it



Art. 89 - Bacheche

Capo III - Altre disposizioni

Art. 90 - Arredi privati per pubblici esercizi

Art. 91 - Spazi coperti di pertinenza dei pubblici esercizi ed attività agrituristiche

Art. 92 - Edicole, chioschi e distributori

TITOLO V

Costruzioni ad uso diverso dalla residenza

Capo I - Disposizioni generali

Art. 93 - Edifici e locali di uso collettivo

Art. 94 - Stabilimenti industriali, depositi, magazzini, autorimesse

Art. 95 - Impianti al servizio dell'agricoltura

Art. 96 - Allevamenti zootecnici a carattere industriale

Art. 97 - Impianti per lavorazioni pericolose, moleste, insalubri o inquinanti

Capo II - Prevenzione dai pericoli d'incendio

Art. 98 - Locali per lavorazione e deposito di materiali combustibili ed infiammabili

Art. 99 - Impianti termici

Art. 100 - Preventivo nulla osta dei Vigili del Fuoco

Art. 101 - Particolari prevenzioni cautelative

Art. 102 - Uso di gas in contenitore

Art. 103 - Collaudo di competenza dei Vigili del Fuoco

TITOLO VI

Esecuzione dei Lavori

Capo I - Adempimenti preliminari

Art. 104 - Impianto e organizzazione dei cantieri

Art. 105 - Comunicazione di inizio dei lavori per interventi soggetti a permesso di costruire

Art. 106 - Occupazione temporanea e manomissione del suolo pubblico



COMUNE DI TUFARA

P.zza Mazzini, 14 - Cap. 86010 - Tel. 0874 718121 - Fax 0874 713595
e-mail: comuneditufara@virgilio.it



Art. 107 - Cartellonistica di cantiere

Art. 108 - Pubblicità

Capo II - Conduzione dei lavori

Art. 109 - Prescrizioni generali

Art. 110 - Incolumità pubblica

Art. 111 - Visite di controllo

Art. 112 - Disposizioni sulla produzione e riutilizzo di terre e rocce da scavo

Art. 113 - Ultimazione delle opere

TITOLO VII

Disposizioni finali

Capo I - Disposizioni generali

Art. 114 - Entrata in vigore del presente regolamento

Art. 115 - Norme finali e transitorie

Art. 116 - Norme abrogate

Art. 117 - Poteri in deroga

Art. 118 - Contravvenzioni - sanzioni

Art. 118 – Rinvio dinamico

ALLEGATI

A - Definizioni

B - Schemi esemplificativi



TITOLO I

Norme per la redazione e presentazione dei progetti

Capo I

Disposizioni generali

Art. 1 - Oggetto del Regolamento Edilizio

Il presente Regolamento Edilizio contiene le norme che disciplinano l'attività di trasformazione urbanistica ed edilizia nel territorio comunale, sia fuori terra che nel sottosuolo, nonché le destinazioni d'uso ed i controlli sull'attuazione degli interventi.

Così come fissato dall'art. 5 del Testo Unico dell'edilizia (DPR n°380 del 06/06/2001 e s.m.) spetta all'Amministrazione Comunale, nell'ambito della propria autonomia organizzativa di costituire un ufficio denominato "Sportello Unico per l'Edilizia" (SUE) che provvederà a tutti gli adempimenti di cui al comma 2 dell'articolo succitato.

Ai fini predetti ai sensi dell'art. 27 del Testo Unico dell'edilizia (DPR n°380 del 06/06/2001 e s.m.) il Dirigente o il Responsabile del competente ufficio comunale esercita la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale e laddove accerti l'inizio di opere abusive, ai sensi del comma 2 del predetto articolo, assume i provvedimenti indicati.

Per gli effetti dell'art. 29 del succitato Testo Unico dell'edilizia, il committente titolare del permesso di costruzione, il direttore dei lavori e l'esecutore delle opere sono solidalmente responsabili della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni del Piano ed alle prescrizioni dello stesso permesso, nonché alle modalità esecutive stabilite dalla medesima; sono inoltre responsabili di ogni inosservanza alle norme generali di legge e di regolamento, salvo denuncia dell'abuso all'Amministrazione Comunale, secondo l'art. 6 della Legge nr. 47/1985.

Pertanto, le eventuali sostituzioni del committente, del direttore dei lavori e dell'esecutore delle opere debbono essere tempestivamente notificate all'Amministrazione Comunale dagli interessati.

I subentranti sono tenuti a sottoscrivere dichiarazione di accettazione in calce alla comunicazione di cui sopra, senza tali dichiarazioni le suddette sostituzioni non hanno effetto.

Per quanto non previsto dal presente Regolamento Edilizio, si richiamano le leggi



COMUNE DI TUFARA

P.zza Mazzini, 14 - Cap. 86010 - Tel. 0874 718121 - Fax 0874 713595
e-mail: comuneditufara@virgilio.it



urbanistiche nazionali e regionali e le norme attinenti; le disposizioni in materia emanate dallo Stato, dalla Regione e dal Comune, le norme di attuazione del Piano vigente, nonché le norme attinenti di altri regolamenti comunali, purché non in contrasto.

Per le sanzioni amministrative e penali si fa riferimento agli articoli del Capo II del Titolo IV del Testo Unico dell'edilizia.

Art. 2 - Commissione Edilizia ed attribuzioni della stessa

La formazione della Commissione Edilizia secondo il 2° comma dell'art. 4 del Testo Unico dell'edilizia, Parte I, Titolo I, Capo I, è facoltativa da parte del Comune.

La Commissione Edilizia, una volta nominata dal Comune, è l'organo ordinario di consulenza tecnica del Comune per i progetti e le questioni di interesse architettonico ed urbanistico; essa giudica della qualità architettonica, urbanistica ed ambientale delle opere progettate nonché della loro rispondenza al presente regolamento, agli strumenti urbanistici, alle disposizioni di legge ed altri regolamenti.

Art. 3 - Formazione della Commissione Edilizia

La Commissione Edilizia è composta così come previsto con deliberazione consiliare n. 10 del 30/03/2005 da:

a) membri di diritto

- 1) Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale che la presiede;
- 2) Comandante VV.FF. o suo rappresentante;
- 3) Medico del Presidio Sanitario della A.S.L.;

b) Membri elettivi

- 1) Un esperto ambientale ai sensi dell'art.6 della L.R. n°16/1994;
- 2) n°5 esperti nominati dal Consiglio Comunale tra persone che abbiano una competenza tecnica, estetica, amministrativa in materia edilizia, urbanistica, impiantistica e tutela dei territori; di essi, almeno uno deve essere Geologo.

- *Non possono far parte della Commissione edilizia contemporaneamente i fratelli, gli ascendenti, i discendenti, gli affini di primo grado, l'adottante e l'adottato; parimenti non possono far parte della Commissione i soggetti che per legge, in rappresentanza di altre Amministrazioni, Organi o Istituti, devono esprimere pareri obbligatori sulle stesse pratiche sottoposte alla Commissione.*



COMUNE DI TUFARA

P.zza Mazzini, 14 - Cap. 86010 - Tel. 0874 718121 - Fax 0874 713595
e-mail: comuneditufara@virgilio.it



- *La Commissione resta in carica fino al rinnovo della Giunta comunale che l'ha eletta: pertanto, al momento dell'insediamento della nuova Giunta comunale, la Commissione conserva le sue competenze e le sue facoltà per non più di quarantacinque giorni ed entro tale periodo deve essere ricostituita.*
- *I componenti della Commissione possono rassegnare le proprie dimissioni in qualsiasi momento, dandone comunicazione scritta al Presidente: in tale caso restano in carica fino a che la Giunta comunale non li abbia sostituiti.*
- *I componenti della Commissione decadono:*
 1. *per incompatibilità, ove siano accertate situazioni contemplate al precedente 1;*
 2. *per assenza ingiustificata a tre sedute consecutive.*
- *La decadenza è dichiarata dalla Giunta Comunale*
- *I componenti della Commissione decaduti o dimissionari devono essere sostituiti entro quarantacinque giorni dalla data di esecutività della deliberazione che dichiara la decadenza o da quella di ricevimento della lettera di dimissioni."*

L'eventuale partecipazione del Medico del Presidio Sanitario della A.S.L. delegato ai lavori della Commissione non sostituisce l'autonomo parere del medesimo funzionario prescritto dall'art. 220 del T.U. delle leggi sanitarie approvato con R.D. 27.7.1934 nr. 1265 e successive modifiche ed aggiornamenti.

Per l'esame di pratiche di particolare importanza il Presidente della Commissione può invitare ad assistere alle adunanze, con voto consultivo, anche altre persone notoriamente esperte nei problemi trattati (ambientalisti, Urbanisti ecc.)

Per le cause e le procedure di decadenza, incompatibilità, astensione, per la validità delle sedute e delle decisioni ed in genere per ogni problema inerente al funzionamento della Commissione vengono applicate le disposizioni della Legge 8.6.1990 n. 142 e dello statuto dell'Ente regolanti casi analoghi.

Art. 4 - Funzionamento della Commissione Edilizia

La Commissione Edilizia si riunisce ogni volta che il Presidente lo crede opportuno, oppure lo richiedano, per iscritto, almeno 5 Membri elettivi, motivando la richiesta.

La Commissione ha facoltà di sentire, durante le adunanze, ma non al momento della decisione, i progettisti per avere chiarimenti sui progetti sottoposti al suo esame.

I Commissari non possono presenziare all'esame e alla votazione dei progetti da essi



COMUNE DI TUFARA

P.zza Mazzini, 14 - Cap. 86010 - Tel. 0874 718121 - Fax 0874 713595
e-mail: comuneditufara@virgilio.it



elaborati e all'esecuzione dei quali sono comunque interessati.

Sull'osservanza di questa disposizione deve esserne fatto esplicito riferimento a verbale.

I processi verbali delle adunanze sono scritti in apposito registro e devono contenere, oltre che le motivazioni riportate almeno in forma sommaria ed i pareri dati, anche le eventuali dichiarazioni dei singoli Commissari.

I processi verbali vengono firmati dal Presidente, dal Segretario e dai commissari presenti.

Il registro è vidimato prima del suo uso dal Segretario Comunale, previa numerazione di esso, pagina per pagina.

Del parere della Commissione il segretario fa annotazione sulla domanda edilizia esaminata ed appone, sul relativo progetto, la dicitura "ESAMINATO dalla Commissione Edilizia" completando con la data e con la firma di un Commissario, nonché con la indicazione sommaria del parere della Commissione.

Art. 5 - Definizione degli interventi edilizi

Ai fini del presente testo unico si intendono per:

- a) "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;
- b) "interventi di manutenzione straordinaria", le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso;
- c) "interventi di restauro e di risanamento conservativo", gli interventi edilizi



COMUNE DI TUFARA

P.zza Mazzini, 14 - Cap. 86010 - Tel. 0874 718121 - Fax 0874 713595
e-mail: comuneditufara@virgilio.it



rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

- d) "interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente;
- e) "interventi di nuova costruzione", quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:
1. la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera 6);
 2. gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;



COMUNE DI TUFARA

P.zza Mazzini, 14 - Cap. 86010 - Tel. 0874 718121 - Fax 0874 713595
e-mail: comuneditufara@virgilio.it



3. la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
 4. installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, ad eccezione di quelli che siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee o siano ricompresi in strutture ricettive all'aperto per la sosta e il soggiorno dei turisti, previamente autorizzate sotto il profilo urbanistico, edilizio e, ove previsto, paesaggistico, in conformità alle normative regionali di settore;
 5. gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
 6. la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;
- f) gli "interventi di ristrutturazione urbanistica", quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Capo II

Disposizioni generali

Art. 6 - Obbligatorietà del Permesso di Costruire per la trasformazione dell'assetto urbanistico

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi e la esecuzione delle opere è subordinata a Permesso di Costruire rilasciato secondo gli artt. 20 e 21 del Testo Unico dell'edilizia (DPR n°380 del 06/06/2001 e s.m.)



L'onerosità del Permesso di Costruire è disciplinata dall' art. 23 e seg. del presente Regolamento.

Art. 7 - Interventi di lottizzazione e di frazionamento

Gli interventi di lottizzazione concernono le proposte di utilizzazione edilizia di un'area, previa urbanizzazione ed eventuale frazionamento, indipendentemente dal numero di edifici da realizzare e dal numero di proprietà coinvolte.

Essi sono subordinati all'approvazione preventiva di un piano di lottizzazione da parte del Consiglio Comunale e dalla Regione; ove ricorrano le condizioni indicate dall'art. 24 della Legge n. 47/1985.

Gli interventi di frazionamento catastale concernono le proposte di suddivisione dei terreni, qualunque ne sia la destinazione di Piano. Nel caso di terreni il cui uso edilizio a fini abitativi o produttivi sia consentito dal Piano, l'area dev'essere frazionata in modo da ottenere lotti edificabili conformi, per dimensione e forma, alle esigenze edificatorie predette.

A tal fine i frazionamenti catastali dei terreni non possono essere approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale se non è allegata copia del tipo mappale dal quale risulti, per attestazione degli uffici comunali, che il tipo medesimo è stato depositato presso il Comune ai sensi del V° comma dell'art. 18 della Legge n. 47/1985.

Allo scopo di evitare lottizzazioni e/o frazionamenti abusivi, si applicano le disposizioni contenute nell'art. 18 della Legge n. 47/1985, nonché le sanzioni in esso previste.

Resta l'obbligo del "Permesso di Costruire" e dell'eventuale preventiva lottizzazione per qualsiasi attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia dell'area frazionata.

Art. 8 - Interventi subordinati a permesso di costruire

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

- a) gli interventi di nuova costruzione;
- b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
- c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino modifiche della



COMUNE DI TUFARA

P.zza Mazzini, 14 - Cap. 86010 - Tel. 0874 718121 - Fax 0874 713595
e-mail: comuneditufara@virgilio.it



volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni.

Art. 9 - Opere Pubbliche dei Comuni

Per le opere pubbliche del Comune la deliberazione con la quale il progetto viene approvato o l'opera autorizzata, ha i medesimi effetti del Permesso di Costruire, purché siano rispettate le disposizioni dell'art. 7 del D.P.R. 380/01.

Art. 10 - Attività edilizia libera

1. I seguenti interventi sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo:

- a) gli interventi di manutenzione ordinaria di cui all'articolo 5, comma 1, lettera a), ivi compresi gli interventi di installazione delle pompe di calore aria-aria di potenza termica utile nominale inferiore a 12 kW;
- b) gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
- d) i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
- e) le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola

2. Nel rispetto dei medesimi presupposti di cui al comma 1, previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione comunale, possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo i seguenti interventi:

- a) gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 5, comma 1, lettera b), ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne,



COMUNE DI TUFARA

P.zza Mazzini, 14 - Cap. 86010 - Tel. 0874 718121 - Fax 0874 713595
e-mail: comuneditufara@virgilio.it



sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio;

- b) le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni;
- c) le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrati e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;
- d) i pannelli solari, fotovoltaici, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A) di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444;
- e) le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici;
- f) le modifiche interne di carattere edilizio sulla superficie coperta dei fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa, sempre che non riguardino le parti strutturali, ovvero le modifiche della destinazione d'uso dei locali adibiti ad esercizio d'impresa.

Art. 11 - Interventi subordinati a denuncia di inizio attività

Sono realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività gli interventi non riconducibili all'elenco di cui all'articolo 8 e all'articolo 10, che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.

Sono, realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio qualora sottoposto a vincolo ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire.

Sono, altresì, realizzabili mediante segnalazione certificata d'inizio attività e comunicate a fine lavori con attestazione del professionista, le varianti a permessi di costruire che non configurano una variazione essenziale, a condizione che siano conformi



COMUNE DI TUFARA

P.zza Mazzini, 14 - Cap. 86010 - Tel. 0874 718121 - Fax 0874 713595
e-mail: comuneditufara@virgilio.it



alle prescrizioni urbanistico-edilizie e siano attuate dopo l'acquisizione degli eventuali atti di assenso prescritti dalla normativa sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico e archeologico e dalle altre normative di settore.

In alternativa al permesso di costruire, possono essere realizzati mediante denuncia di inizio attività:

- a) gli interventi di ristrutturazione di cui all'articolo 8, comma 1, lettera c);
- b) gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti;
- c) gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche.

Art. 12 - Opere urgenti ed indifferibili

Le opere di assoluta urgenza ed indifferibilità possono essere eseguite in deroga alle norme del presente Regolamento, se disposte con ordinanza del Sindaco o ordinate dall'Autorità Giudiziaria.

Se non ordinato, il committente di un intervento urgente deve dare immediatamente, al Sindaco, le comunicazioni dell'inizio dei lavori, specificando i motivi che l'hanno indotto ad agire e descrivendo le opere intraprese, con riserva di presentare, nel termine massimo prescritto di giorni. dieci (10) la domanda di inizio attività o di Permesso di Costruire. Tale facoltà non solleva il committente dagli adempimenti della Legge 64/74 e Legge Regionale n. 20/96.

Art. 13 - Opere eseguite da Amministrazioni dello Stato: conformità alle prescrizioni urbanistico-edilizie vigenti

Nei casi di opere rientranti fra quelle disciplinate dell'art. 29 della Legge Urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150, l'Amministrazione statale committente è tenuta a depositare presso gli uffici comunali competenti il documento comprovante l'avvenuto accertamento di conformità alle previsioni urbanistico-edilizie vigenti rilasciato dall'amministrazione



COMUNE DI TUFARA

P.zza Mazzini, 14 - Cap. 86010 - Tel. 0874 718121 - Fax 0874 713595
e-mail: comuneditufara@virgilio.it



regionale, almeno dieci giorni prima dell'inizio dei lavori, unitamente ad una copia del progetto, e ciò anche ai fini di cui al quarto comma dell'art. 32 della menzionata Legge Urbanistica.

Anteriormente all'inizio dei lavori andrà corrisposto il contributo inerente alla correlativa trasformazione urbanistica del territorio nelle forme e nei modi previsti nei successivi articoli.

Art. 14 - Opere eseguite da Enti pubblici su aree demaniali: conformità alle prescrizioni urbanistico-edilizie vigenti

Nei casi di opere da eseguire a cura di Enti pubblici su terreni demaniali, ad eccezione delle opere destinate alla difesa nazionale, compete all'Amministrazione regionale d'intesa con le Amministrazioni interessate e sentito il Comune, accertare che le opere stesse non siano in contrasto con le prescrizioni dello strumento urbanistico vigente e del presente Regolamento edilizio. Il Comune esprime il proprio parere, sentita la Commissione Edilizia. L'ente committente le opere provvederà in analogia a quanto previsto nell'articolo precedente. Andrà comunque applicato il disposto di cui all'ultimo comma dell'articolo precedente.

Art. 15 - Permesso di Costruire speciali: deroghe

È ammesso l'esercizio della deroga per la realizzazione di edifici o impianti pubblici o di interesse pubblico, secondo la procedura successivamente prevista ed ai sensi dell'art. 14 del Titolo II, Capo II del Testo Unico dell'edilizia.

L'interesse pubblico, nei casi previsti, dovrà risultare dalla destinazione tipica, permanente e continuativa dell'opera da realizzare, al perseguimento di un interesse pubblico, corrispondente cioè ai fini propri dello Stato e degli altri Enti pubblici e all'interesse della collettività inequivocabilmente riflessa nelle strutture, disposizioni dei volumi, entità e tipi di servizi, ecc., in modo che non sia possibile mutarne in seguito la destinazione senza preventive e consistenti opere di adattamento.

In ogni caso esulano dall'ambito delle previsioni e delle disposizioni derogabili le indicazioni ed ubicazioni specifiche di edifici, di impianti e di servizi pubblici, di allineamenti stradali, di vincoli a parco pubblico o privato ed in genere nei casi in cui tali deroghe costituirebbero variazioni o modifiche a previsioni positive e concrete dello



strumento urbanistico.

La domanda di Permesso di Costruire, per la quale si rende indispensabile derogare a prescrizione del presente Regolamento ovvero a Norme di attuazione dello strumento urbanistico di base dovrà contenere l'enunciazione degli elementi di cui al precedente secondo comma e quella delle disposizioni e delle norme comunali che consentono la richiesta deroga, dovrà essere corredata da almeno quattro copie degli elaborati progettuali.

All'istruttoria delle domande si provvede ai sensi degli articoli 4 e seguenti.

Successivamente al parere e proposte della Commissione Edilizia sulla domanda, si pronunzia il Consiglio Comunale che indicherà il contenuto normativo da dare nel caso specifico, all'esercizio del potere di deroga genericamente previsto dalle norme dello strumento urbanistico o del presente regolamento.

Il Sindaco d'ufficio, richiederà il prescritto nulla osta regionale allegando tutta la documentazione dell'istruttoria come sopra illustrata, compreso il parere del Funzionario competente ai sensi dell'art. 6 della legge 127/1997.

Intervenuto l'anzidetto nulla osta, il Funzionario competente rilascerà il richiesto Permesso di Costruire edilizia in deroga.

Capo III

Documentazione

Art. 16 - Documentazione delle domande di autorizzazione a lottizzare

La domanda per il rilascio di autorizzazione a lottizzare deve essere sottoscritta da tutti i proprietari dei fondi compresi nell'ambito della lottizzazione e dagli altri aventi diritto su di essi, ovvero dai loro legali rappresentanti.

La domanda deve essere corredata dal progetto del piano di lottizzazione e da uno schema di convenzione.

Il Progetto si compone come segue:

- 1) estratto del piano di fabbricazione relativamente all'area interessata;
- 2) una planimetria in scala non inferiore a 1: 500 derivata da rilievi in sito, dalla quale risultino:
 - orientamento;
 - schemi planovolumetrici degli edifici progettati e degli edifici esistenti anche



COMUNE DI TUFARA

P.zza Mazzini, 14 - Cap. 86010 - Tel. 0874 718121 - Fax 0874 713595
e-mail: comuneditufara@virgilio.it



su lotti confinanti;

- quote altimetriche del terreno esistente anche su lotti confinanti;
- quote altimetriche del terreno esistente e sistemato;
- destinazione d'uso delle singole aree comprese nella lottizzazione;
- strade private;
- superfici dei lotti edificatori, superfici coperte, volumi progettati, calcolo ed indicazione degli spazi per parcheggio; indice di fabbricabilità, indice di copertura, ecc.;
- indicazione degli alberi d'alto fusto eventualmente esistenti, da abbattere, da conservare o da porre a dimora.

3) sezione del terreno rilevato dalla planimetria di cui al punto 2), dalle quali risultino:

- profili del terreno esistente e del terreno sistemato estesi ad almeno tutto il piano di lottizzazione e se ritenuto necessario ai lotti confinanti, con indicazione dei volumi geometrici di scavo e di riporto;
- profili altimetrici degli edifici progettati e di quelli esistenti anche sui lotti confinanti;

4) fotografie e, se necessario, a richiesta, fotomontaggi e plastici della zona;

5) tavola numerica degli elementi urbanistici ricavati dal progetto;

6) schemi o progetti di massima delle opere di urbanizzazione primaria con indicazione dei rispettivi allacciamenti alle reti esistenti;

7) estratto tavolare e certificato catastale delle realtà incluse nella lottizzazione, nonché eventuale progetto di frazionamento dei fondi;

8) relazione tecnica illustrativa del progetto con espressi riferimenti:

- alla conformità delle norme urbanistiche vigenti;
- alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria esistenti nella zona;
- ai motivi dell'inclusione o dell'esclusione delle opere di urbanizzazione primaria;

9) norme tecniche edilizie di attuazione.

Art. 17 - Titoli abilitativi: contenuti e modulistica

La richiesta del titolo abilitativo è rivolta all'Amministrazione Comunale in conformità con i relativi modelli contenenti generalità, residenza, domicilio, codice fiscale e



COMUNE DI TUFARA

P.zza Mazzini, 14 - Cap. 86010 - Tel. 0874 718121 - Fax 0874 713595
e-mail: comuneditufara@virgilio.it



titolo del richiedente;

La richiesta del titolo abilitativo deve contenere l'indicazione del progettista e, nel caso di più progettisti, di quello che svolge la funzione di coordinatore referente per l'intera opera, ferme restando le responsabilità dei singoli;

Unitamente alla richiesta devono essere prodotti i documenti e gli elaborati di progetto descritti nella modulistica unificata;

Tutti gli elaborati devono essere riducibili in formato UNI A4, ed essere privi di correzioni, abrasioni o riporti;

Gli elaborati di progetto devono contenere, in epigrafe, l'indicazione e l'ubicazione dell'intervento, la firma del titolare e la firma ed il timbro professionale, in originale, del progettista o dei progettisti in possesso di titolo abilitativo idoneo alla specifica progettazione in conformità alla normativa vigente in materia di competenze professionali, individuando, quando necessario, il coordinatore referente per l'intera opera.

Gli allegati grafici dovranno essere prodotti anche in formato digitale (pdf o equipollente) in conformità alla disposizione impartite dagli uffici comunali.

Art. 18 - Presentazione delle pratiche edilizie

Il servizio preposto alla ricezione delle pratiche edilizie verifica, ai fini dell'acquisizione agli atti, la completezza della documentazione allegata in riferimento a quanto indicato nella modulistica unificata;

Entro 10 giorni dalla data di presentazione viene dato l'avvio al procedimento comunicando al richiedente, o ad un suo delegato, il nominativo del responsabile dello stesso.

Per le pratiche edilizie carenti di alcuni dei documenti e/o elaborati prescritti viene data apposita comunicazione al richiedente, o ad un suo delegato, contenente l'elenco della documentazione mancante.

La presentazione potrà avvenire per via telematica conformemente alle fattispecie previste dalle disposizioni di legge vigenti in materia e da determinazioni comunali.

Art. 19 - Rilascio e ritiro del Permesso di Costruire

Il Permesso di Costruire è rilasciato con allegata una copia degli elaborati di progetto approvati;



COMUNE DI TUFARA

P.zza Mazzini, 14 - Cap. 86010 - Tel. 0874 718121 - Fax 0874 713595
e-mail: comuneditufara@virgilio.it



Il Permesso di Costruire può contenere:

- prescrizioni volte ad assicurare il rispetto di disposizioni vigenti nonché relative alla conduzione dei lavori;
- esplicita prescrizione che imponga al titolare, prima dell'inizio dei lavori stessi, la richiesta di una visita di controllo per le verifiche dei tracciati e delle quote planimetriche ed altimetriche;

Dalla data di avvenuto rilascio del Permesso di Costruire decorre il termine di un anno per l'inizio dei lavori, salvo proroga prevista dalla normativa di settore;

Nel caso di opere di interesse pubblico legate a particolari motivi d'urgenza, il Permesso di Costruire può, motivandone le ragioni, indicare termini più brevi per l'inizio e l'ultimazione dei lavori.

Art. 20 - Varianti

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

La presentazione di varianti è ammessa anche in corso d'opera; anche in questo caso, qualora entro settantacinque giorni dalla data della presentazione di progetto di variante il Funzionario responsabile non adotti alcuna decisione in merito, il progetto originario conserva la propria validità ed efficacia ad ogni conseguente effetto, ma per le varianti proposte si attiverà la procedura del comma 2 dell'art. 22 del Capo III, Titolo II del Testo Unico dell'edilizia.

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

Il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione andrà opportunamente aggiornato in virtù delle varianti proposte.

Il Permesso di Costruire di lavori in variante non implica spostamento alcuno dei termini di validità del Permesso di Costruire originario.

Art. 21 - Termini del Permesso di Costruire

Nel permesso di costruire sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.

I lavori relativi al Permesso di Costruire devono essere iniziati entro un anno dalla data



COMUNE DI TUFARA

P.zza Mazzini, 14 - Cap. 86010 - Tel. 0874 718121 - Fax 0874 713595
e-mail: comuneditufara@virgilio.it



del rilascio, e devono essere ultimati, nel senso che l'opera deve essere abitabile o agibile, entro tre anni dal loro inizio.

Se il titolare del Permesso di Costruire decade al termine iniziale dovrà presentare nuova istanza di Permesso di Costruire, salvo richiesta di proroga prima della scadenza.

Il termine di ultimazione può essere prorogato con provvedimento motivato del Funzionario responsabile che accerti il sopravvenire di fatti estranei alla volontà del titolare del Permesso di Costruire durante la esecuzione dei lavori.

Tali fatti potranno essere naturali (alluvioni, avversità atmosferiche, etc.) oppure umani (sciopero del personale edile, malattia, difficoltà economiche, etc.).

Nel caso in cui non sia possibile richiedere la proroga, o questa non sia stata concessa, il titolare del Permesso di Costruire dovrà chiedere un nuovo Permesso di Costruire che riguarderà la parte dell'opera non ultimata, e in occasione del rilascio della quale andranno ricomputati i relativi contributi, considerando però quanto già versato.

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, con le quali il Permesso di Costruire sia in contrasto, comporta la decadenza dello stesso salvo che i lavori sono stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

Art. 22 - Trasferimento del titolo

Il Permesso di Costruire è trasferibile ai successori o aventi causa del titolare purché ne abbiano i requisiti. A tal fine gli stessi devono richiedere il cambio di intestazione allegando copia del documento comprovante il relativo trasferimento del titolo di proprietà o di godimento, oppure autocertificazione degli estremi del documento stesso e della sua registrazione e trascrizione alla Conservatoria dei registri immobiliari;

Il trasferimento descritto dal presente articolo si configura come semplice volturazione e non comporta alcuna altra modifica del titolo edilizio. L'Amministrazione comunale comunica al richiedente l'avvenuta volturazione.

Art. 23 - Onerosità del Permesso di Costruire

Il Permesso di Costruire comporta di norma la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, salvo che il titolare del Permesso di Costruire intenda avvalersi della facoltà di cui all'art. 32, comma 1 lett. g e art. 122 comma 8 D. Lgs 163/2006 e successive modificazioni ed



integrazioni.

La quota di contributo relativa al costo di costruzione, determinata all'atto del rilascio, è corrisposta in corso d'opera, con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, non oltre sessanta giorni dalla ultimazione della costruzione.

Art. 24 - Contributo relativo all'incidenza delle spese di urbanizzazione: Esenzione dal contributo

La determinazione del contributo è stabilita con deliberazione del Consiglio Comunale in base alle tabelle parametriche definite con decreto del Presidente della Giunta Regionale.

Il contributo non è dovuto per gli interventi di cui all'art. 17 comma 3 del Capo II, Titolo II del Testo Unico dell'edilizia.

Art. 25 - Situazioni differenziate per la speciale contribuzione relativa agli oneri di urbanizzazione

Il Permesso di Costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni e alla prestazione di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione, di quelle necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche.

Il contributo viene determinato con delibera del Consiglio Comunale in relazione ai diversi tipi di attività.

Art. 26 - Realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione in aree oggetto di intervento singolo

Qualora il presentatore di una domanda di Permesso di Costruire intenda avvalersi della facoltà di realizzare opere di urbanizzazione a scomputo totale o parziale della quota di contributo dovuto, deve dichiararlo nel testo della domanda stessa.

L'ufficio tecnico comunale, in sede di istruttoria della domanda, provvederà a calcolare l'importo della quota di contributo da applicare teoricamente al progetto per cui è chiesto il Permesso di Costruire.

Lo stesso ufficio formulerà un elenco di opere di urbanizzazione, che in tutto o in parte possano essere realizzate dal concessionario, indicando per ciascuna di esse l'importo



presunto del costo di realizzazione.

Il Sindaco, previa deliberazione della Giunta Comunale, stipulerà apposita convenzione nella quale saranno specificate le opere da affidare alla realizzazione diretta del privato.

Art. 27 - Partecipazione agli oneri di urbanizzazione in aree oggetto di lottizzazione convenzionata, piani per l'edilizia economica e popolare, piani per gli insediamenti produttivi, comparti edificatori

Qualora il Permesso di Costruire riguardi aree comprese in ambiti di lottizzazione o comparti edificatori, le opere di urbanizzazione realizzate in esecuzione della convenzione di cui all'art. 28 della Legge 17 agosto 1942 nr. 1150, e successive modifiche ed integrazioni, o in esecuzione dell'obbligo considerato all'art. 23 della Legge medesima per la quota riferita al lotto da edificare vanno valutate a scomputo totale o parziale della quota di contributo relativo agli oneri di urbanizzazione.

Di tale valutazione verrà dato atto nella convenzione ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. n°380/01. Qualora il "Permesso di Costruire" riguardi invece aree comprese nell'ambito di Piani per l'Edilizia Economica e Popolare o di Piani per insediamenti produttivi e l'Amministrazione comunale o l'ente gestore all'atto di cessione della proprietà o del diritto di superficie abbia già conteggiato in sede di calcolo del prezzo relativo in tutto o in parte per il costo di urbanizzazione, detta quota parte del prezzo andrà valutata a scomputo totale e parziale della quota di contributo relativo agli oneri di urbanizzazione. Di tale valutazione verrà dato atto nella convenzione.

Gli estremi della convenzione di cui ai commi precedenti verranno espressamente richiamati nel testo del Permesso di Costruire.

Art. 28 - Determinazione del costo di costruzione

Tranne in casi particolari, di cui sarà trattato in seguito, il costo di costruzione per i nuovi edifici è determinato con la procedura di cui al succitato art. 16 del D.P.R. n°380/01.

Nel caso di interventi su edifici esistenti il costo di costruzione è determinato in relazione al costo degli interventi stessi come individuati dal Comune con delibera.

Art. 29 - Speciale regolamentazione afferente il costo di costruzione



COMUNE DI TUFARA

P.zza Mazzini, 14 - Cap. 86010 - Tel. 0874 718121 - Fax 0874 713595
e-mail: comuneditufara@virgilio.it



Il Permesso di Costruire, relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali, comporta la corresponsione di un contributo determinato con deliberazione del Consiglio Comunale secondo percentuali diverse sino ad un massimo del 10% del costo documentato di costruzione.

Art. 30 - Esenzione dal contributo afferente il costo di costruzione

Il contributo afferente il costo di costruzione non è dovuto:

- 1) per gli interventi per i quali il titolare del Permesso di Costruire si impegna con il Comune a praticare prezzi convenzionali di vendita e canoni di locazione, ai sensi dell'art. 18 del D.P.R. 380/01;
- 2) per le opere da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'art. 12 della Legge 9 maggio 1975 nr. 153;
- 3) per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari;
- 4) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli Enti istituzionalmente competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati in attuazione di strumenti urbanistici;
- 5) per le opere da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
- 6) per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio nell'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela artistico-storica e ambientale;
- 7) per gli interventi su immobili di proprietà dello Stato.

La richiesta di esenzione deve essere formulata nel testo stesso della domanda di concessione edilizia.

Nei casi considerati nei punti 2) e 4) del comma primo il richiedente deve altresì documentare il proprio titolo all'esenzione richiesta. Nel testo del Permesso di Costruire deve essere dato atto esplicito della sussistenza dei presupposti giuridici dell'esenzione e riportati gli estremi della documentazione allegata, di cui ai punti 2) e 4).



Art. 31 - Documentazione e procedimento relativi alla denuncia di inizio attività

Il proprietario dell'immobile, o chi abbia titolo per presentare la denuncia di inizio attività, almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, presenta allo sportello unico la denuncia accompagnata:

- a - da una dettagliata relazione ai sensi del comma 1 dell'art.23 del D.P.R. n°380/01;
- b - da opportuni elaborati progettuali;
- c - da eventuale documentazione fotografica ove siano interessate facciate esterne di edifici o coperture degli stessi;
- d - da asseverazione del progettista di conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati ed ai regolamenti vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.

(Gli interventi che ai sensi del DPR n. 380/2000 e smi sono realizzabili mediante D.I.A. saranno eseguiti previa acquisizione di tutti i pareri ed autorizzazioni necessarie a tal fine).

Nei casi in cui si applica la disciplina della segnalazione certificata di inizio attività di cui all'articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241, prima della presentazione della segnalazione, l'interessato può richiedere allo sportello unico di provvedere all'acquisizione di tutti gli atti di assenso, comunque denominati, necessari per l'intervento edilizio, o presentare istanza di acquisizione dei medesimi atti di assenso contestualmente alla segnalazione.

Art. 32 - Istruttoria delle lottizzazioni

L'Ufficio Tecnico Comunale redige per ogni domanda di autorizzazione a lottizzare una propria relazione. Essa conterrà i risultati della preliminare verifica della conformità dell'iniziativa alla normativa ed alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, ai sensi del sesto comma dell'art. 41 quinquies della vigente legge urbanistica 17.8.1942 n. 1150.

La relazione, partendo dall'esame della situazione di fatto, attesterà la congruità di ciascuna opera di urbanizzazione primaria e secondaria progettata, specificando se del caso per esse o per alcune di esse i tempi di realizzazione, il loro dimensionamento, la quota di fruizione di esse da parte dei potenziali residenti nell'ambito della lottizzazione, sia quando le medesime devono essere collocate al di fuori dell'ambito della lottizzazione stessa, sia quando l'ambito è interessato da opere di urbanizzazione che soddisfano anche alle esigenze



COMUNE DI TUFARA

P.zza Mazzini, 14 - Cap. 86010 - Tel. 0874 718121 - Fax 0874 713595
e-mail: comuneditufara@virgilio.it



esterne.

Previo parere della Commissione Edilizia, o del responsabile del procedimento, il Consiglio Comunale approva il piano di lottizzazione con le modifiche che eventualmente fossero ritenute necessarie.

La richiesta del nullaosta regionale viene formulata, d'ufficio, dal Sindaco.

Rilasciato il suddetto nullaosta, il Consiglio Comunale approva il testo della convenzione proposto dai privati interessati, modificato in modo da tener conto degli elementi e delle proposte contenute nella relazione dell'Ufficio Tecnico Comunale o formulate dalla Commissione Edilizia, delle modifiche al piano apportate in precedenza dal Consiglio Comunale e delle prescrizioni contenute nel nullaosta Regionale e autorizza il Sindaco a sottoscriverla.

Alla stipulazione della convenzione farà seguito la sua trascrizione a cura del proprietario nei pubblici registri immobiliari ed il rilascio dell'autorizzazione del Sindaco a lottizzare.

Nel caso in cui la zona ove ricade la lottizzazione risulti già disciplinata da un piano attuativo d'iniziativa pubblica, si ometterà la richiesta del nullaosta regionale.

Art. 33 - Atto pubblico di vincolo

Al momento del rilascio della concessione edilizia gli aventi titolo devono vincolare con atto pubblico, da trascriversi all'Ufficio dei Registri Immobiliari, le aree per le cubature autorizzate.

(Le zone agricole già vincolate per il rilascio di concessione edilizia le quali, con la presente variante al p.d.f., rientrano in aree edificabili, sono svincolate con delibera del Consiglio Comunale).

Capo IV

Esecuzione e controllo delle opere

Art. 34 - Punti di linea e di livello - Fognature e acquedotti

Con la comunicazione di inizio lavori deve essere chiesto per iscritto, nelle aree urbane, che siano fissati sul posto i capisaldi planimetrici ed altimetrici a cui deve essere riferita la costruzione, o la demolizione, oltre i punti di immissione degli scarichi nelle



COMUNE DI TUFARA

P.zza Mazzini, 14 - Cap. 86010 - Tel. 0874 718121 - Fax 0874 713595
e-mail: comuneditufara@virgilio.it



fognature principali e i punti di presa dell'acquedotto e del gas metano, nelle aree extra urbane è necessario invece assicurare al Comune da dove proviene l'approvvigionamento idrica e come avviene la depurazione delle acque luride.

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

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

Art. 35 - Occupazioni e manomissioni di suolo e sottosuolo pubblico - materiali d'impiego e di risulta

Ove per l'esecuzione di opere sia necessaria l'occupazione temporanea o permanente o la manomissione di suolo o sottosuolo o spazio aereo pubblico, l'interessato deve presentare apposita domanda al Sindaco ed ottenere l'autorizzazione.

La domanda deve precisare l'ubicazione, la durata e lo scopo dell'opera e deve contenere sufficienti indicazioni grafiche atte a localizzarla.

Le modalità di occupazione e di esecuzione sono fissate nella concessione, in ogni caso i lavori devono essere condotti con le cautele necessarie a garantire la pubblica incolumità.

L'occupazione temporanea del suolo pubblico necessario per intraprendere e condurre a termine una costruzione deve avvenire secondo le prescrizioni e le misure espressamente indicate nella concessione edilizia, fermo il rispetto delle altre norme contenute in altre Leggi o regolamenti speciali.

L'occupazione del suolo pubblico è consentita soltanto per il materiale d'impiego e per il tempo strettamente necessario all'impiego stesso.

La tassa di occupazione viene determinata in base al relativo regolamento comunale.

A garanzia del ripristino il Sindaco subordina il rilascio della concessione al versamento di una congrua cauzione che viene restituita dopo che le pavimentazioni, i manufatti e gli impianti pubblici siano stati ripristinati a perfetta regola d'arte, secondo le prescrizioni dell'Ufficio Tecnico Comunale.

In caso di inadempienza, si procede d'ufficio, a spese dello interessato. Sono fatte salve le disposizioni del T.U.F.L. 14 settembre 1931 n. 1175 e dei provvedimenti tributari in



COMUNE DI TUFARA

P.zza Mazzini, 14 - Cap. 86010 - Tel. 0874 718121 - Fax 0874 713595
e-mail: comuneditufara@virgilio.it



materia di occupazione del suolo pubblico.

I materiali provenienti dalle demolizioni (materiali di risulta) non possono essere accumulati sulle aree pubbliche.

È altresì fatto divieto di accumulare il predetto materiale su qualsiasi area, anche privata, quando vi sia pericolo di incendio.

I materiali di rifiuto si dovranno trasportare nei luoghi di scarico pubblico o, dietro particolare autorizzazione, in altri luoghi, osservate le prescrizioni all'uopo impartite dall'autorità comunale.

Art. 36 - Inizio e termine dei lavori

Il titolare del Permesso di Costruire deve comunicare al Sindaco la data di inizio dei lavori, almeno otto giorni prima del loro inizio.

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

I lavori di costruzione si considerano ultimati quando sia stato richiesto il certificato di agibilità secondo quanto stabilito dagli art.24 e 25 del Titolo III, Capo I del Testo Unico dell'edilizia.

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

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

Art. 37 - Certificato di agibilità

Nessun fabbricato nuovo, ovvero oggetto di lavori di trasformazione o restauro o risanamento conservativo, può essere utilizzato totalmente o parzialmente senza il rilascio del certificato di agibilità.

Tale Certificato di agibilità, deve essere richiesto al Comune, allegando tutta la documentazione prevista dall'art. 24 del Titolo III, Capo I del Testo Unico dell'edilizia.



COMUNE DI TUFARA

P.zza Mazzini, 14 - Cap. 86010 - Tel. 0874 718121 - Fax 0874 713595
e-mail: comuneditufara@virgilio.it



Il certificato di agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.

Art. 38 - Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia

Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale esercita, anche secondo le modalità stabilite dallo statuto o dai regolamenti dell'ente, la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi.

Qualora sia constatata, dai competenti uffici comunali d'ufficio o su denuncia dei cittadini, l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità di cui al comma 1, il dirigente o il responsabile dell'ufficio, ordina l'immediata sospensione dei lavori, che ha effetto fino all'adozione dei provvedimenti definitivi, da adottare e notificare entro quarantacinque giorni dall'ordine di sospensione dei lavori. Entro i successivi quindici giorni dalla notifica il dirigente o il responsabile dell'ufficio, su ordinanza del sindaco, può procedere al sequestro del cantiere.

L'adempimento all'ordine di sospensione è assicurato dagli agenti e dai funzionari all'uopo preposti, che svolgono sul cantiere periodica sorveglianza. Se l'ordine di sospensione viene trasgredito, il Sindaco è tenuto a farne denuncia all'Autorità Giudiziaria.

La sospensione dei lavori può essere assicurata anche mediante apposizione di sigilli, piantonamento e con ogni altro adeguato modo di controllo che il Sindaco ritenga, caso per caso, opportuno.

Tutti gli oneri sono a carico solidale del titolare del Permesso di Costruire, del committente, del direttore dei lavori e dell'esecutore delle opere, salvo che uno di essi non abbia denunciato la non conformità delle opere eseguite od in esecuzione.

La prosecuzione dei lavori può essere autorizzata sia per rimuovere le cause che hanno dato luogo alla sospensione che per completare le opere, sempre che non siano nel frattempo scaduti i termini di validità del Permesso di Costruire.

Quando è accertato che i lavori sono difformi dal progetto approvato solo per una parte marginale della costruzione, il Sindaco, allorché il Titolare del Permesso di Costruire ne faccia espressa richiesta, può consentire la ripresa dei lavori nella porzione conforme,



previa applicazione delle sanzioni di cui al Capo I° della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e le sue modificazioni ed integrazioni.

La sospensione dei lavori viene ordinata indipendentemente dell'applicazione dell'ammenda, con riserva di adottare i provvedimenti (modifica delle opere, demolizione, rimessa in pristino) richiesti dall'inosservanza, senza pregiudizio delle successive sanzioni amministrative e penali previste dalla Legge n. 47/1985 (Capo I°) sopra richiamata, a carico dei responsabili dell'abuso (titolare del Permesso di Costruire, direttore dei lavori ed esecutore delle opere).

Art. 39 - Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali

Sono interventi eseguiti in totale difformità dal permesso di costruire quelli che comportano la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, planovolumetriche o di utilizzazione da quello oggetto del permesso stesso, ovvero l'esecuzione di volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto e tali da costituire un organismo edilizio o parte di esso con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile. (art. 31 DPR 380/2001)

Gli interventi e le opere di ristrutturazione edilizia, eseguiti in assenza di permesso o in totale difformità da esso, sono rimossi ovvero demoliti e gli edifici sono resi conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistico-edilizi entro il congruo termine stabilito dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale con propria ordinanza, decorso il quale l'ordinanza stessa è eseguita a cura del comune e a spese dei responsabili dell'abuso. (art. 33 DPR 380/2001)

Gli interventi e le opere realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire sono rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine congruo fissato dalla relativa ordinanza del dirigente o del responsabile dell'ufficio. Decorso tale termine sono rimossi o demoliti a cura del comune e a spese dei medesimi responsabili dell'abuso. (art. 34 DPR 380/2001)

La realizzazione, da parte di soggetti diversi dalle Amministrazioni statali, di interventi in assenza di permesso di costruire, ovvero in totale o parziale difformità dal medesimo, su suoli del demanio o del patrimonio dello Stato o di enti pubblici, comporta che, il dirigente o il responsabile dell'ufficio, previa diffida non rinnovabile, ordina al



COMUNE DI TUFARA

P.zza Mazzini, 14 - Cap. 86010 - Tel. 0874 718121 - Fax 0874 713595
e-mail: comuneditufara@virgilio.it



responsabile dell'abuso la demolizione ed il ripristino dello stato dei luoghi, dandone comunicazione all'ente proprietario del suolo. (art. 35 DPR 380/2001)



TITOLO II

Requisiti e caratteristiche delle costruzioni

Capo I

Disposizioni generali

Art. 40 - Principi generali

Tutti gli immobili devono rispondere ai requisiti tecnici di cui al presente titolo, prescindendo dalle specifiche qualità e modalità di esercizio delle attività ivi insediate o insediabili;

Le varie componenti dell'opera dovranno contribuire al raggiungimento dei requisiti di funzionalità, qualità edilizia, igiene e sicurezza. Il soddisfacimento di detti requisiti è condizione necessaria per l'ammissibilità dell'intervento;

Nel caso di interventi edilizi sull'edificio esistente, anche limitati a porzioni degli immobili ovvero a singole componenti funzionali o impiantistiche, dovranno essere previste le relative opere di adeguamento alle presenti disposizioni per la parte interessata dall'intervento.

La disposizione di cui al comma precedente può essere derogata in caso di oggettiva comprovata impossibilità e purché non siano peggiorati i livelli di prestazione esistenti.

Art. 41 - Idoneità di suolo e sottosuolo

Le attività comportanti interazioni significative in termini meccanici, fisici e chimici con il terreno sono precedute da valutazioni preventive degli effetti indotti dall'opera in progetto, con indicazione delle eventuali misure di mitigazione degli effetti indesiderati, fermi restando gli accertamenti geologico-geotecnici prescritti dalle vigenti normative.

Prima di realizzare opere di qualsiasi natura su terreni che siano stati interessati da attività artigianali o industriali, dal deposito di materiali, prodotti, residui di lavorazioni, rifiuti o materiali insalubri, il sito interessato, nei casi prescritti dalla legge, deve essere bonificato secondo le norme vigenti in materia.

Per i siti non classificati come soggetti a bonifica, ma che comunque potrebbero avere problemi di inquinamento, e nei casi di cambio d'uso di immobili destinati in precedenza ad attività inquinanti, l'ufficio comunale verificherà con i soggetti competenti l'eventuale necessità di una procedura di bonifica.



COMUNE DI TUFARA

P.zza Mazzini, 14 - Cap. 86010 - Tel. 0874 718121 - Fax 0874 713595
e-mail: comuneditufara@virgilio.it



È necessario procedere preventivamente alla messa in sicurezza idraulica dell'area nel caso il terreno sia soggetto all'invasione di acque superficiali o acque sotterranee causate dall'elevazione della falda secondo le condizioni e i parametri di fattibilità definiti negli strumenti urbanistici.

Art. 42 - Ubicazione, orientamento, quote altimetriche

La collocazione del fabbricato sul lotto di pertinenza dovrà risultare congruente con il disegno del tessuto urbano esistente, in particolare per quanto attiene gli allineamenti e le altimetrie, dovrà inoltre risultare congrua con la previsione degli spazi di parcheggio previsti all'interno del lotto.

Negli interventi di nuova costruzione, sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica l'orientamento e la conformazione dei fabbricati devono massimizzare lo sfruttamento della radiazione solare in relazione all'uso delle fonti rinnovabili di energia.

Modifiche altimetriche del terreno dovranno evitare lo stillicidio di acque meteoriche sulla viabilità o su aree confinanti di altra proprietà.

Il piano del marciapiede del fabbricato non può essere sopraelevato in misura superiore a cm 60 rispetto al piano di campagna (nella sua sistemazione definitiva consentita dalla strumentazione urbanistica comunale) o a cm 60 rispetto al piano della sede stradale pubblica contigua al lotto di intervento.

Salvo accordo fra i confinanti, in caso di rimodellazione del terreno, una fascia di profondità di almeno 1,50 mt dal confine, dovrà mantenere le quote del piano di campagna originario o comunque non superare le quote del terreno contiguo.

Capo II

Modalità costruttive e requisiti tecnici

Art. 43 - Distanze

Ai fini del rispetto delle distanze prescritte negli atti di governo del territorio, si stabilisce quanto di seguito:

a) Distanza dai confini

Si definisce "distanza dai confini" (Dc) la lunghezza del minimo segmento orizzontale congiungente il corpo più avanzato dell'edificio ed il confine di proprietà.



COMUNE DI TUFARA

P.zza Mazzini, 14 - Cap. 86010 - Tel. 0874 718121 - Fax 0874 713595
e-mail: comuneditufara@virgilio.it



Sono esclusi dal computo della distanza dai confini:

1. gli elementi ornamentali;
2. gli aggetti di gronda e le pensiline, aggettanti non più di metri 1,50 dal piano di facciata, nel caso di aggetti superiori a metri 1,50 la distanza è computata sulla sola parte eccedente;
3. le porzioni di edificio completamente interrate;
4. i volumi tecnici.

Le porzioni di edificio ed i volumi tecnici di cui ai numeri precedenti lettere 3 e 4 devono comunque mantenere una distanza minima dai confini non inferiore a metri 1,50.

La misura delle distanze dai confini (Dc) da rispettare nella realizzazione di opere edilizie è disciplinata dallo strumento urbanistico generale o attuativo, se esistente.

Ove non specificatamente disciplinato dagli strumenti urbanistici la distanza dai confini (Dc) non può essere inferiore a metri 5,00.

Relativamente ai confini privati non si tiene conto della distanza dai confini di proprietà diverse nel caso in cui il titolo finalizzato alla realizzazione delle opere edilizie sia presentato e sottoscritto dai tutti i proprietari. In tale ipotesi la verifica della distanza dai confini (Dc), e di tutti gli altri parametri edilizi, viene effettuata tenendo conto del complessivo delle aree interessate.

In caso di accordo fra confinanti, mediante atto pubblico registrato e trascritto, e fatte salve le distanze fra fabbricati (Df), le distanze indicate ai commi 3 e 4 possono essere ridotte, fino all'edificazione dei fabbricati sul confine.

Non è richiesto il rispetto della distanza minima dai confini (Dc) nel caso di edificazione in aderenza o in appoggio a fabbricati esistenti sul confine di proprietà, a condizione che la sagoma del fabbricato di nuova realizzazione sia interamente contenuta in quella del fabbricato esistente.

Nelle zone omogenee di trasformazione edilizia in cui lo strumento urbanistico consente la realizzazione di edifici di altezza maggiore di ml 10,00, (fermo restando il rispetto della distanza fra fabbricati (Df) pari all'altezza dell'edificio più alto), la distanza dal confine deve essere pari alla metà dell'altezza massima consentita nella zona.

Sono fatte salve deroghe alle distanze dai confini previste da norme regionali e



nazionali.

b) Distanza fra fabbricati

Si definisce "distanza fra fabbricati" (Df) la lunghezza del minimo segmento orizzontale congiungente il corpo più avanzato dell'edificio ed un altro edificio.

Sono esclusi dal computo della distanza fra fabbricati:

1. gli elementi ornamentali;
2. gli aggetti di gronda e le pensiline, aggettanti non più di metri 1,50 dal piano di facciata, nel caso di aggetti superiori a metri 1,50 la distanza è computata sulla sola parte eccedente;
3. le porzioni di edificio completamente interrate;
4. i volumi tecnici.

Le porzioni di edificio ed i volumi tecnici di cui ai numeri precedenti 3 e 4 devono comunque mantenere una distanza minima dai confini non inferiore a metri 1,50.

La misura delle distanze fra fabbricati (Df) da rispettare nella realizzazione di opere edilizie è disciplinata dallo strumento urbanistico generale o attuativo, se esistente.

Ove non specificatamente disciplinato dagli strumenti urbanistici la distanza fra pareti (ancorché non finestrate) di edifici o corpi di edifici antistanti non può essere inferiore a metri 10,00 e la distanza fra fabbricati (Df) da rispettare in tutte le direzioni non può essere inferiore a metri 3,00.

È possibile derogare alla disposizione del comma precedente nel caso di rientranze della sagoma dell'edificio quando la profondità non superi la metà del lato aperto.

Non è richiesto il rispetto della distanza minima fra fabbricati (Df) nel caso di edificazione in aderenza o in appoggio a fabbricati esistenti.

Nelle zone omogenee C, o ambiti di trasformazione edilizia, la distanza minima fra fabbricati (Df) tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco a servizio di singoli edifici o di insediamenti) debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- ml 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7,00;
- ml 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml. 7,00 e ml 15,00;
- ml 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15,00.

Nelle zone omogenee C, o ambiti di trasformazione edilizia, qualora la distanza tra fabbricati (Df) risulti inferiore all'altezza del fabbricato più alto, la distanza stessa è



maggiorata fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

Ai fini del rispetto della distanza tra pareti e pareti finestrate di edifici antistanti, due tratti contigui di parete appartenente allo stesso fronte si considerano due pareti distinte quando lo sfalsamento minimo tra i loro prolungamenti non sia inferiore a ml. 0,50.

Negli interventi su pareti esistenti prive di finestre, che si trovino a distanza inferiore a ml. 10,00 rispetto agli edifici antistanti, non è ammessa la realizzazione di nuove aperture; è comunque ammessa la realizzazione di "luci" come definite dal Codice Civile.

Negli interventi su pareti finestrate esistenti, che si trovino a distanza inferiore a ml. 10,00 rispetto agli edifici antistanti, è ammessa la realizzazione di nuove aperture e/o la modifica di quelle esistenti alle seguenti condizioni:

- previo assenso del confinante, mediante atto pubblico registrato e trascritto, nel caso in cui la parete oggetto di intervento sia posta ad una distanza dal confine di proprietà inferiore a metri 1,50;
- previo parere favorevole dell'Azienda USL in merito alla eventuale riduzione del coefficiente aero illuminante, nel caso in cui la parete sulla quale si realizzano/modificano le finestre sia fronteggiante ad un'altra di altezza superiore a due piani fuori terra.

É comunque ammessa la realizzazione di "luci" come definite dal Codice Civile

Sono fatte salve deroghe alle distanze fra fabbricati previste da norme regionali e nazionali.

c) Distanza dalle strade

Si definisce "distanza dalle strade" (Ds) la lunghezza del minimo segmento orizzontale congiungente il corpo più avanzato dell'edificio ed il confine stradale come definito dall'art. 3, comma 1, punto 10) del decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo codice della strada). La sede stradale è considerata sia nell'attuale consistenza sia in quella prevista negli strumenti urbanistici vigenti.

Sono esclusi dal computo della distanza dalle strade:

1. gli elementi ornamentali;
2. gli aggetti di gronda e le pensiline, aggettanti non più di metri 1,50 dal piano di facciata, nel caso di aggetti superiori a metri 1,50 la distanza è computata



sulla sola parte eccedente;

3. le porzioni di edificio completamente interrato;
4. i volumi tecnici.

Gli elementi, le porzioni di edificio ed i volumi tecnici di cui ai precedenti 1,2,3 e 4 devono comunque mantenere una distanza minima dal confine stradale non inferiore a metri 1,50.

La misura delle distanze dalle strade (Ds) da rispettare nella realizzazione di opere edilizie è disciplinata dallo strumento urbanistico generale o attuativo, se esistente, che non potrà comunque prevedere distanze inferiori a metri 5,00.

Ove non specificatamente disciplinato dagli strumenti urbanistici la distanza dalle strade (Ds) non può essere inferiore a ml 7,50.

Fatto salvo quanto disposto dal decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo codice della strada) nell'ambito di tessuti edilizi in cui sia individuabile un allineamento prevalente dei fabbricati esistenti, è consentito allineare le nuove costruzioni, o gli ampliamenti, al fabbricato esistente più distante dalla strada.

Fatto salvo quanto disposto dal decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo codice della strada) gli interventi di ricostruzione o sopraelevazione di edifici esistenti, posti a una distanza dalla strada inferiore a quella prescritta, possono essere eseguiti nel rispetto di detta distanza inferiore.

Sono comunque fatte salve deroghe alle distanze dalle strade previste da norme regionali e nazionali e le disposizioni del decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo codice della strada).

Art. 44 - Requisiti strutturali e impiantistici

Le fondazioni, le strutture in elevazione, l'involucro, gli orizzontamenti, la copertura e gli elementi di ripartizione interna devono assicurare solidità, durevolezza, salubrità, isolamento termico ed acustico;

Gli impianti devono comprendere almeno quello idrico, elettrico, nonché quello per la produzione d'acqua calda sanitaria e di riscaldamento; è ammessa deroga motivata per gli edifici ad uso non residenziale in relazione al tipo di attività svolta;

Gli impianti idrici dovranno assicurare il risparmio dell'acqua potabile mediante sistemi di riduzione e regolazione della pressione e dispositivi di areazione del flusso. Ove le



COMUNE DI TUFARA

P.zza Mazzini, 14 - Cap. 86010 - Tel. 0874 718121 - Fax 0874 713595
e-mail: comuneditufara@virgilio.it



condizioni di esercizio della rete pubblica lo rendano necessario gli immobili dovranno dotarsi in forma singola o condominiale di impianto autoclave a gestione privata. Ogni unità immobiliare dovrà comunque essere provvista di un contatore, è fatto espresso divieto di derivarne nuove utenze non autorizzate.

Gli insediamenti artigianali e industriali che utilizzano acqua nel ciclo produttivo, dovranno essere provvisti di sistemi di depurazione delle acque reflue al fine di prevederne l'accumulo ed il riutilizzo per gli usi compatibili;

La progettazione di nuovi insediamenti, soggetti a redazione di piano attuativo o progetto unitario, dovrà valutare la possibilità di dotare gli insediamenti stessi di sistemi di accumulo e riutilizzo delle acque meteoriche in conformità a quanto disposto dal Titolo III del presente regolamento.

Art. 45 - Requisiti strutturali e impiantistici

L'allaccio alle reti tecnologiche dovrà avvenire in stretta conformità a quanto prescritto dai regolamenti degli Enti Gestori dei relativi servizi.

La realizzazione delle opere di allaccio alle reti dei pubblici servizi è subordinata al rispetto di tutte le norme tecniche e procedurali vigenti in materia e alla specifica autorizzazione da ottenere da parte degli enti gestori delle reti e, per quanto riguarda la manomissione del suolo pubblico, dall'ente proprietario del sedime interessato dai lavori;

Gli allacci provvisori a servizio dei fabbricati removibili, destinati ad attività temporanee, verranno rimossi integralmente al termine della attività;

Le trasformazioni urbanistico edilizie potenzialmente incidenti sull'efficienza e la funzionalità dei servizi erogati caratterizzati da situazioni deficitarie, sono subordinate alla preventiva acquisizione di specifici pareri preventivi degli enti gestori, il parere può essere sostituito da certificazione del progettista.

Art. 46 - Dotazioni degli spazi a verde e dei posti auto

Fatte salve le disposizioni degli strumenti urbanistici, nonché le specifiche norme statali o regionali di settore ove più restrittive, gli interventi edilizi sono ammissibili esclusivamente nel rispetto dei requisiti minimi di cui ai seguenti commi.

Nel caso di interventi di nuova edificazione, sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica, per gli insediamenti residenziali, gli spazi esterni liberi da costruzioni



COMUNE DI TUFARA

P.zza Mazzini, 14 - Cap. 86010 - Tel. 0874 718121 - Fax 0874 713595
e-mail: comuneditufara@virgilio.it



dovranno essere allestiti a verde, nella percentuale minima del 15% della superficie fondiaria del lotto.

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente non potranno in alcun modo comportare una riduzione della superficie a verde esistente, oltre il 15% della superficie fondiaria.

Fatto salvo quanto previsto dal comma successivo nel caso di interventi di nuova edificazione, sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica (con riferimento a tutte le unità risultanti), ferma restando l'applicazione delle norme vigenti in materia di dotazione minima di spazi a parcheggio, dovranno essere comunque garantiti i seguenti posti auto:

- a) per destinazioni d'uso residenziale e direzionale: due posti auto di dimensioni non inferiori a ml 2,50x 5,00 per ogni unità immobiliare; è ammesso un solo posto auto delle medesime dimensioni, nel caso di alloggio di superficie non superiore a 40 mq;
- b) per tutte le altre destinazioni d'uso diverse da quelle indicate alla precedente lettera a): almeno un posto auto di dimensioni non inferiori a ml. 2,50 x 5,00 per ogni unità immobiliare.

La trasformazione delle autorimesse e dei posti auto esterni esistenti, ove consentita dagli strumenti urbanistici, è ammissibile a condizione che sia possibile reperire nuovi spazi con uguale destinazione migliorandone ove possibile dimensioni e funzionalità.

Le soluzioni progettuali dovranno dimostrare l'accessibilità e la fruibilità dei previsti posti auto.

Art. 47 - Requisiti termici e acustici

Gli edifici devono essere progettati, realizzati e certificati nel rispetto dei requisiti termici ed acustici previsti dalle norme vigenti. Più in generale qualsiasi intervento edilizio dovrà perseguire criteri di miglioramento delle prestazioni acustiche e termiche dell'edificio.

Per quanto attiene i requisiti acustici e termici, nelle nuove costruzioni dovrà essere evitata la sovrapposizione o l'adiacenza di locali, ovvero la collocazione di impianti o attrezzature, quando da essi possono derivarne interferenze acustiche o termiche indesiderate. È fatta salva la possibilità di adottare adeguate e documentate misure di isolamento dirette ad assicurare il rispetto della normativa di settore.

L'isolamento mediante coibentazione deve avvenire avendo particolare riguardo ai caratteri compositivi e architettonici del fabbricato.



Art. 48 - Requisiti tecnici degli edifici

a) Locali destinati alla residenza

Gli ambienti destinati alla funzione abitativa devono rispondere a requisiti di funzionalità e di salubrità rispetto alle specifiche attività che vi si svolgono.

Un alloggio è da ritenersi inabitabile:

- quando è in condizioni di degrado tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;
- quando è alloggio improprio (ovvero ricavato da locali aventi caratteristiche tipologiche di assoluta e totale incompatibilità con la destinazione ad abitazione quali, ad esempio, garage, stalle, cantine e simili);
- quando manca di aerea illuminazione;
- quando manca la disponibilità di servizi igienici e/o di acqua potabile.

Un alloggio inabitabile deve essere sgomberato con ordinanza del Comune e non potrà essere nuovamente occupato se non previa esecuzione dei necessari interventi di adeguamento a quanto ordinato.

I locali abitabili, nel rispetto di quanto disposto dal DM 5 luglio 1975, sono distinti in locali con permanenza continuativa di persone e locali senza permanenza di persone. Sono locali abitabili con permanenza continuativa di persone quelli dotati di un diretto e regolare rapporto areo illuminante e destinati ad usi specifici quali:

- camere da letto;
- soggiorni e sale da pranzo;
- cucine abitabili;
- studi, salotti;
- locali assimilabili.

Sono locali abitabili senza permanenza continuativa di persone:

- servizi igienici;
- spazi di disimpegno e collegamenti verticali e orizzontali interni alla singola unità immobiliare;
- spazi di cottura;
- dispense, guardaroba, lavanderie, garage, ripostigli e cantine;
- soffitte e spazi sottotetto ad esse assimilabili con altezza media maggiore o uguale a 2,40 mt e altezza minima 1,80 mt;



COMUNE DI TUFARA

P.zza Mazzini, 14 - Cap. 86010 - Tel. 0874 718121 - Fax 0874 713595
e-mail: comuneditufara@virgilio.it



- locali assimilabili.

Sono locali non abitabili quelli che possono essere adibiti esclusivamente a funzioni accessorie che comportino presenza solo saltuaria di persone, quali:

- soffitte e spazi sottotetto ad esse assimilabili con altezza media inferiore a quella definita al successivo comma 9;
- cantine, ripostigli, sottoscala e simili con altezza media inferiore a quella definita al successivo comma 9.

Non costituiscono locale, ai sensi del presente regolamento, i volumi tecnici nonché gli spazi, ancorché accessibili, adibiti a funzioni di protezione dell'edificio (quali scannafossi e simili) o al passaggio ed alla manutenzione degli impianti (quali cavedi e simili).

I locali abitabili con permanenza continuativa di persone devono avere un'altezza interna netta minima di ml 2,70, i locali abitabili senza permanenza continuativa di persone devono avere un'altezza minima di ml 2,40 ad eccezione dei garage che devono avere un'altezza minima di ml 2,20. Nel caso di locale dotato di solaio o controsoffitto inclinato il requisito della altezza interna netta minima di mt 2,70 (ml. 2,40 per i locali abitabili senza permanenza continuativa di persone) si intende riferito all'altezza interna media purché l'altezza interna minima risulti non inferiore a mt 1,80, nel caso di locale dotato di solaio o controsoffitto discontinuo il requisito della altezza interna minima di mt 2,70 si intende riferito all'altezza media ponderale purché l'altezza minima risulti non inferiore a mt 1,80. In ogni caso la porzione di vano di altezza inferiore a 2,70 mt non potrà essere superiore ad un terzo della superficie dell'intero vano. Nel caso di locale dotato di solaio o controsoffitto curvilineo l'altezza dovrà essere misurata a 2/3 della monta.

Non sono ammessi locali abitabili interrati e seminterrati. In ogni caso i locali al piano terreno ovvero seminterrati dovranno essere provvisti di adeguate intercapedini, areate mediante almeno due coppie di bocchette opportunamente disposte e dimensionate, atte ad isolare il piano di calpestio dal terreno. Le pareti dei locali seminterrati dovranno essere altresì isolate dal terreno mediante scannafossi o altre soluzioni tecniche idonee.

In tutti gli interventi edilizi a carattere residenziale devono essere rispettate le disposizioni previste dal D.M. 5.7.1975. In particolare i locali devono avere



COMUNE DI TUFARA

P.zza Mazzini, 14 - Cap. 86010 - Tel. 0874 718121 - Fax 0874 713595
e-mail: comuneditufara@virgilio.it



un'illuminazione naturale diretta adeguata alla destinazione d'uso eccetto i locali abitabili senza permanenza continuativa di persone. Per ciascun locale l'ampiezza delle finestre dev'essere proporzionata in modo da assicurare una superficie finestrata apribile non inferiore ad 1/8 della superficie utile del locale.

Nel caso di interventi di manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione, senza mutamento della destinazione d'uso, quando non sia possibile per ragioni di tutela dell'immobile conseguire i requisiti richiesti dal D.M. 5.7.1975, gli interventi devono mirare, per la parte interessata dalle opere, al raggiungimento delle migliori condizioni possibili in rapporto alle caratteristiche dell'immobile. Non sono in ogni caso ammessi interventi peggiorativi della situazione in atto. La conservazione delle minori superfici apribili per gli edifici già esistenti, ancorché sottoposti ad opere di ristrutturazione, può essere autorizzata quando la modifica delle aperture non risulti compatibile con la conservazione delle caratteristiche ambientali del manufatto quali fabbricati di particolare pregio, di interesse storico – artistico, tutti i fabbricati ricadenti in zona urbanistica “A” nonché di fabbricati rurali ecc. In questo caso la superficie apribile non può avere aree inferiori a 1/14 di quella del piano di calpestio dei locali medesimi

Negli immobili devono essere assicurate adeguate condizioni di ventilazione naturale e ricambio dell'aria degli ambienti mediante la collocazione delle aperture su fronti diversi, possibilmente contrapposti. È consentito derogare alla collocazione delle aperture su fronti diversi nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente purché si consegua almeno il miglioramento del sistema delle aperture ponendo particolare attenzione ad ottimizzare il risultato in termini funzionali ed estetici e a condizione che venga dimostrata l'impossibilità tecnica di collocamento delle aperture su altri fronti. È altresì consentita la deroga per le unità abitative aventi superficie utile non eccedente 45 mq, ancorché derivanti da frazionamenti e mutamento d'uso. Nelle nuove costruzioni la superficie vetrata apribile di eventuali lucernari concorrerà nella misura massima del 50% nella verifica del rapporto aero illuminante. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente la superficie vetrata apribile di eventuali lucernari concorrerà interamente all'illuminazione del locale e, fino ad un massimo del 50%, alla sua areazione.

Tutte le unità immobiliari ad uso residenziale di nuova costituzione devono essere



COMUNE DI TUFARA

P.zza Mazzini, 14 - Cap. 86010 - Tel. 0874 718121 - Fax 0874 713595
e-mail: comuneditufara@virgilio.it



provviste di almeno un servizio igienico di superficie utile non inferiore a 4 mq. e lato minimo non inferiore a ml. 1,50 completo di lavabo, vaso, bidet, doccia o vasca, con pareti lavabili. Negli interventi soggetti a permesso di costruire tutte le unità immobiliari ad uso residenziale devono essere provviste di almeno un bagno dotato di finestra di dimensioni minime di 0,5 mq, disimpegnato e non raggiungibile con attraversamento di camera. I bagni privi di finestre apribili dovranno essere dotati di aspirazione forzata collegata alla illuminazione e temporizzata. Il secondo servizio igienico può essere realizzato con altezza media non inferiore di mt. 2,20 e con la altezza minima non inferiore a mt.1,70. I condotti di ventilazione, sempre provvisti di dispositivi anti riflusso, convoglieranno le esalazioni sul tetto, ove ciò non risulti possibile per motivata impossibilità tecnica derivante da interventi sull'esistente, potranno essere valutate soluzioni alternative previo parere ASL.

Tutte le unità immobiliari di nuova costituzione devono essere provviste di almeno una cucina di superficie utile non inferiore a 9 mq, dotata di finestra apribile.

In alternativa al locale cucina possono essere realizzati spazi di cottura all'interno del locale soggiorno. In questo caso quest'ultimo dovrà essere realizzato di almeno mq 17,00. Il "posto di cottura" deve essere adeguatamente munito di impianto di aspirazione forzata sui fornelli. Le superfici aero illuminanti dovranno essere dimensionate tenendo conto della somma della superficie utile del locale soggiorno e del posto cottura.

É ammessa la realizzazione di uno spazio di cottura in adiacenza al soggiorno purché il collegamento con lo stesso abbia superficie complessiva non inferiore a 4 mq, in tal caso le superfici aero illuminanti dovranno essere dimensionate tenendo conto della somma della superficie utile del locale soggiorno e della zona cottura.

Spazi cottura autonomi rispetto al soggiorno, con collegamento inferiore a mq 4, sono consentiti purché di superficie non inferiore a mq 3,00 e siano rispettati i rapporti aero illuminanti.

Le unità immobiliari, di nuova costruzione dovranno essere dotate di almeno una camera di superficie utile non inferiore a mq 14,00.

Nelle unità immobiliari di nuova costruzione i vani abitabili con permanenza continuativa di persone, devono avere lato minimo non inferiore a mt 2,50.

Nelle unità immobiliari di nuova costruzione i corridoi e i disimpegni devono avere



COMUNE DI TUFARA

P.zza Mazzini, 14 - Cap. 86010 - Tel. 0874 718121 - Fax 0874 713595
e-mail: comuneditufara@virgilio.it



lato minimo non inferiore a mt 1,00.

La superficie minima dei locali destinati ad autorimessa non deve essere inferiore a mq 15,00 con dimensioni minime interne di mt 3,00 di larghezza e mt 5,00 di lunghezza.

Qualsiasi vano può essere soppalcato a condizione che l'altezza interna della porzione sottostante il soppalco risulti non inferiore a mt 2,40 e quella soprastante non inferiore a mt 2,20, nel caso di soffitto inclinato l'altezza minima potrà essere di mt 1,80 con la media di mt 2,20. Entrambe le parti dovranno essere aperte con quella superiore protetta da balaustra. La superficie utile del soppalco non potrà eccedere 1/3 della superficie utile dell'intero vano soppalcato.

La superficie utile dell'alloggio mono stanza per una persona, sia nel caso di nuova costruzione che nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente, non dovrà essere inferiore a mq 32 e di mq 44 per alloggio di due persone, comprensive del servizio igienico e di altri accessori. In ogni caso la superficie complessiva dei locali accessori non potrà essere superiore ad 1/3 della superficie dell'alloggio. Nelle unità immobiliari di cui al presente comma i vani principali devono avere il lato minimo non inferiore a mt 3,00.

b) Locali destinati ad ambienti di lavoro

Gli ambienti non destinati alla funzione abitativa devono rispondere a requisiti di funzionalità e di salubrità rispetto alle specifiche attività che vi si svolgono.

Le norme di cui al presente articolo si applicano a tutte le nuove costruzioni, le ristrutturazioni, gli ampliamenti, le variazioni di destinazione d'uso e gli inizi di attività.

Ristrutturazioni, variazioni di destinazione d'uso, insediamento di attività in fabbricati esistenti o interventi nei centri storici o su fabbricati di particolare valore architettonico in difformità al presente articolo, possono essere ammessi, su parere dell'Azienda ASL competente per territorio, quando ne risulti un miglioramento delle condizioni igieniche e di sicurezza.

Tutti i locali destinati ad attività di vario genere, con permanenza di persone (negozi, uffici, studi professionali, bar, altri esercizi pubblici, attività di servizio etc.) devono essere provvisti di almeno un servizio igienico accessibile da spazi chiusi. Nel caso in cui all'interno della stessa unità immobiliare siano presenti più attività di tipo



COMUNE DI TUFARA

P.zza Mazzini, 14 - Cap. 86010 - Tel. 0874 718121 - Fax 0874 713595
e-mail: comuneditufara@virgilio.it



direzionale e/o di servizio, dovrà essere realizzato un servizio igienico accessibile per disabili ogni 80 mq di superficie utile.

Nelle zone omogenee "A" art.2 D.M. 1444/1968 per i locali esistenti di modeste dimensioni e non risultanti da interventi di ristrutturazione edilizia, è ammessa la dotazione di servizio igienico ad uso esclusivo in posizione esterna al locale, nello stesso edificio o edificio limitrofo, salvo che per i locali di preparazione e somministrazione alimenti. L'utilizzo di tale deroga è comunque subordinato all'acquisizione del parere favorevole della ASL.

È vietato adibire a luoghi di lavoro con permanenza di addetti locali interrati o parzialmente interrati. Quando ricorrono particolari esigenze tecniche, o per attività che non danno luogo ad emanazioni nocive o che non espongono i lavoratori a temperature eccessive, può essere richiesta deroga per l'utilizzo, all'Azienda ASL competente per territorio.

Per i locali interrati o parzialmente interrati può essere concessa la deroga al divieto di utilizzo per lo svolgimento di attività lavorativa, se sussistono le seguenti condizioni, ciascuna di per sé vincolante:

- altezza interna utile, illuminazione ed areazione naturali secondo i parametri dei locali fuori terra di pari categoria;
- pavimento separato dal suolo mediante l'impiego di idonei materiali e/o soluzioni tecniche che garantiscano adeguata protezione contro l'umidità del suolo;
- pareti contro terra rese libere dal terreno mediante impiego di idonei materiali e/o soluzioni tecniche che garantiscano adeguata protezione contro l'umidità del terreno;
- realizzazione di almeno un'uscita con rampa di esodo nel piano di campagna.

Sul patrimonio edilizio esistente alla data di entrata in vigore del presente regolamento, sono ammesse deroghe ai parametri di aereazione, superfici ed altezze a condizione che venga dimostrato il non peggioramento delle condizioni preesistenti. Non potendosi ciò dimostrare l'intervento è soggetto a parere favorevole della ASL competente che farà riferimento a specifiche normative di settore o a proprie direttive.

Ai fini dell'applicazione del presente articolo, i locali degli edifici di cui sopra sono



così classificati:

1. Locali di categoria 1

- a) Laboratori e locali adibiti ad attività lavorativa (ambienti a destinazione d'uso industriale, artigianale, commerciale, produttivo o di servizio) non ricompresi nei locali di cui alla categoria 2.
- b) Archivi e magazzini con permanenza di addetti (locali destinati a permanenza di merci e materiali vari, utilizzati nello svolgimento di servizi logistici, commerciali o altro dove sia prevista la permanenza di addetti).

2. Locali di categoria 2

- a) Uffici di tipo amministrativo e direzionale
- b) Studi professionali
- c) Sale lettura, sale riunioni
- d) Ambulatorio aziendale/camera di medicazione.
- e) Refettorio
- f) Locali di riposo

3. Locali di categoria 3

- a) Spogliatoi
- b) Servizi igienici - WC
- c) Docce
- d) Disimpegni
- e) Archivi e magazzini senza permanenza di addetti, depositi (luoghi destinati a raccogliere e custodire oggetti o merci per convenienza mercantile).

c) Caratteristiche dei locali di categoria 1

Per le nuove costruzioni ed interventi assimilati, i locali di categoria 1 devono avere un'altezza media non inferiore a mt 3, fatto salvo quanto previsto da normative specifiche.

Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente i locali di categoria 1 devono avere un'altezza media non inferiore a mt 2,70, fatto salvo quanto previsto da normative specifiche.

Per i locali con copertura inclinata o variabile, l'altezza minima deve essere almeno 1,80 mt.

Fatte salve motivate esigenze e/o specifiche prescrizioni di enti competenti, la



COMUNE DI TUFARA

P.zza Mazzini, 14 - Cap. 86010 - Tel. 0874 718121 - Fax 0874 713595
e-mail: comuneditufara@virgilio.it



superficie utile minima dei locali di categoria 1 deve essere mq 9,00.

I locali appartenenti alla categoria 1 devono essere illuminati con luce naturale proveniente da aperture attestare su spazi esterni.

La superficie illuminante deve corrispondere ad almeno:

1/8 della superficie utile del locale, se la superficie del locale è inferiore a mq 100;

1/10 della superficie utile del locale, con un minimo di mq 12,5, se la superficie del locale è compresa tra mq 100 e 1000;

1/12 della superficie utile del locale, con un minimo di mq 100, se la superficie del locale è superiore a mq 1000.

Come parametro di riferimento si ritiene che:

- il 50% della superficie illuminante sia collocata a parete, se la restante parte è costituita da lucernai;
- il 25% della superficie illuminante sia collocata a parete, se la restante parte è costituita da aperture a shed o a lanterna;
- possono essere comprese nel computo della superficie illuminante le superfici trasparenti delle porte a partire da cm 80 dal pavimento.

Per i locali la cui profondità superi di 2,5 volte l'altezza dell'architrave delle finestre misurata dal pavimento, la superficie utile finestrata dovrà essere incrementata in misura proporzionale fino ad un massimo del 25%, per una profondità massima di 3,5 volte l'altezza dell'architrave della finestra dal pavimento.

Nel caso di ambienti che per loro conformazione geometrica hanno porzioni di superficie non raggiunta da illuminazione naturale, tali porzioni devono essere individuate in planimetria ed adibite esclusivamente ad usi che non prevedono la permanenza di addetti (salvo la realizzazione di superfici illuminanti nella copertura).

Su parere dell'Azienda ASL competente per territorio, possono essere ammessi parametri inferiori, rispetto ai valori sopra riportati, ove ricorrano particolari esigenze tecniche documentate.

Le superfici finestate o comunque trasparenti, nei casi di irraggiamento diretto solare, devono essere dotate di dispositivi che consentono il loro oscuramento totale o parziale.

Gli accessi, le rampe esterne e gli spazi comuni di circolazione interna devono essere serviti di adeguato impianto di illuminazione notturna anche temporizzato.



COMUNE DI TUFARA

P.zza Mazzini, 14 - Cap. 86010 - Tel. 0874 718121 - Fax 0874 713595
e-mail: comuneditufara@virgilio.it



Tutti i locali appartenenti alla categoria 1 per esigenze di ventilazione devono essere dotati di superfici apribili attestate su spazi esterni e con comandi ad altezza d'uomo.

La superficie apribile deve corrispondere ad almeno:

- 1/8 della superficie utile del locale, se la superficie del locale è inferiore a 100 mq;
- 1/16 della superficie utile del locale, con un minimo di 12,50 mq, se la superficie del locale è compresa tra 100 e 1000 mq;
- 1/24 della superficie utile del locale, con un minimo di 62,50 mq, se la superficie del locale è superiore a 1000 mq.

Di norma le superfici apribili devono essere uniformemente distribuite su tutte le superfici esterne evitando sacche di ristagno. Devono essere favoriti sia i moti convettivi naturali per la circolazione dell'aria interna, che i ricambi naturali mediante installazione di appositi dispositivi (quali ad esempio gli evacuatori statici e/o ventilatori).

Come parametro di riferimento le porte e i portoni, comunicanti direttamente con l'esterno, possono essere compresi nel computo delle superfici apribili fino a raggiungere un massimo del 50% della superficie apribile minima necessaria.

Per i piccoli fondi commerciali sino a mq 100 di superficie utile le porte possono costituire il totale della superficie apribile. Nel caso di finestre con apertura a vasistas la superficie delle stesse verrà computata al 50% nel computo della superficie areante.

L'impianto di areazione forzata non è da intendersi sostitutivo dell'areazione naturale. Qualora il processo produttivo, per le proprie caratteristiche tecniche, debba necessariamente svolgersi in locali areati artificialmente, o in caso di ambienti facenti parte di strutture con particolari esigenze di sicurezza, può essere fatto ricorso alla areazione forzata. I flussi di areazione devono essere distribuiti in modo da evitare sacche di ristagno. Dove si preveda un sistema di ricambio d'aria forzato:

- l'aria di rinnovo deve essere prelevata secondo quanto previsto dalle norme UNI 10339;
- devono essere predisposti adeguati sistemi di re-immissione dell'aria convenientemente riscaldata e umidificata.

Nei locali aperti al pubblico e destinati ad esposizione e vendita, su parere



dell'Azienda ASL competente per territorio, possono essere autorizzate aree sprovviste di illuminazione e areazione naturali, purché vengano installati idonei sistemi di areazione e illuminazione artificiali.

d) Caratteristiche dei locali di categoria 2 e 3

Per i locali di categoria 2 l'altezza media deve essere non inferiore a mt 2,70, fatto salvo quanto previsto da normative specifiche.

Per i locali a copertura inclinata o variabile l'altezza minima deve essere almeno 1,80 ml.

Gli eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi devono essere esclusivamente utilizzati ad aree ripostiglio o di servizio, con chiusura realizzata mediante opere murarie o arredi fissi.

Per i locali di categoria 3 l'altezza media deve essere non inferiore a mt 2,40, fatto salvo quanto previsto da normative specifiche.

Per i locali a copertura inclinata o variabile l'altezza minima deve essere almeno 1,80 ml.

Gli eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi devono essere esclusivamente utilizzati ad aree ripostiglio o di servizio, con chiusura mediante opere murarie o arredi fissi.

Fatte salve motivate esigenze e/o specifiche prescrizioni di enti competenti, e fatto salvo quanto previsto dalla normativa vigente in materia di abbattimento delle barriere architettoniche, per i seguenti locali di categoria 2 la superficie utile minima deve essere:

- uffici, studi professionali 5,00 mq per addetto, con una s.u. minima di mq 9,00;
- ambulatorio aziendale, camera di medicazione (quando previsti) s.u. minima mq 9,00;
- sale mensa, refettori, locali di riposo (quando previsti) mq 1,50 per utilizzatore per turno, con superficie utile minima di mq 9,00.

Per i seguenti locali di categoria 3 devono essere rispettate le seguenti superfici utili minime:

- spogliatoi (quando previsti): mq 1,20 per addetto per turno, con lato minimo di mt 1,20 e s.u. minima di mq 4,00;



COMUNE DI TUFARA

P.zza Mazzini, 14 - Cap. 86010 - Tel. 0874 718121 - Fax 0874 713595
e-mail: comuneditufara@virgilio.it



- servizio igienico: la superficie in pianta del locale W.C. con lavabo deve essere almeno mq 2,00, nel caso che il lavabo sia posto nell'antibagno, la superficie del locale W.C. può essere ridotta fino a 1,00 mq con lato minimo comunque non inferiore a ml 0,90. Il disimpegno con lavabo deve avere superficie minima di mq 1,50. I servizi igienici e/o docce non devono avere accesso dai locali di categoria 1 e 2, se non attraverso disimpegno, corridoio o antibagno.

I locali di categoria 2 devono essere illuminati con luce naturale proveniente da aperture attestata su spazi esterni. La superficie illuminante deve corrispondere ad almeno:

- 1/8 della superficie utile del locale, se la superficie del locale è inferiore a mq 100;
- 1/10 della superficie utile del locale, con un minimo di mq 12,50, se la superficie del locale è maggiore di mq 100.

Come parametro di riferimento si ritiene che:

- il 50% della superficie illuminante sia collocata a parete, se la restante parte è costituita da lucernai;
- il 25% della superficie illuminante sia collocata a parete, se la restante parte è costituita da aperture a shed o a lanterna.

I locali di categoria 3 possono essere privi di illuminazione naturale.

Le superfici finestate o comunque trasparenti, nei casi di irraggiamento diretto solare, devono essere dotate di dispositivi che consentono il loro oscuramento totale o parziale.

Ogni spazio agibile, di servizio o accessorio, deve essere munito di impianto di illuminazione artificiale tale da garantire un normale comfort visivo per le operazioni che vi si svolgono. Devono pertanto essere assicurati idonei valori di illuminamento così come definiti dalle norme di illuminotecnica (UNI 10380).

Gli accessi, le rampe esterne, gli spazi comuni di circolazione interna devono essere serviti di adeguato impianto di illuminazione notturna anche temporizzato.

Per i locali di categoria 2, le esigenze di ventilazione naturale comportano una superficie apribile attestata su spazi esterni pari a:

- 1/8 della superficie utile del locale, se la superficie del locale è inferiore a mq



COMUNE DI TUFARA

P.zza Mazzini, 14 - Cap. 86010 - Tel. 0874 718121 - Fax 0874 713595
e-mail: comuneditufara@virgilio.it



100;

- 1/16 della superficie utile del locale, con un minimo di mq 12,50, se la superficie del locale è maggiore di mq 100.

Come parametro di riferimento le porte comunicanti direttamente con l'esterno possono essere comprese nel computo della superficie areante/apribile.

L'impianto di areazione forzata non è da intendersi sostitutivo dell'areazione naturale. In caso di ambienti facenti parte di strutture con particolari esigenze di sicurezza, o locali che per proprie caratteristiche tecniche non sono areati naturalmente, potrà essere fatto ricorso alla areazione forzata. I flussi di areazione devono essere distribuiti in modo da evitare sacche di ristagno. Dove si preveda un sistema di ricambio d'aria forzato:

- l'aria di rinnovo deve essere prelevata secondo quanto previsto dalle norme UNI 10339;
- devono essere predisposti adeguati sistemi di re-immissione dell'aria convenientemente riscaldata e umidificata.

Fatte salve eventuali norme specifiche, i locali di categoria 3, possono essere privi di areazione naturale ad esclusione di servizi igienici – wc e spogliatoi per i quali, in caso di superficie apribile, attestata su spazi esterni, assente o inferiore ad 1/8 della superficie utile del locale, deve essere fatto ricorso all'areazione forzata. I flussi di areazione devono essere distribuiti in modo da evitare sacche di ristagno.

In caso di servizi igienici privi di areazione naturale, l'aspirazione forzata deve assicurare un coefficiente di ricambio minimo di 6 volumi ora se in espulsione continua, ovvero assicurare almeno 3 ricambi in un tempo massimo di 5 minuti per ogni utilizzazione dell'ambiente, se in aspirazione forzata intermittente a comando automatico temporizzato.

Art. 49 - Disposizioni in materia di superamento delle barriere architettoniche

La specifica normativa nazionale relativa alla eliminazione e superamento delle barriere architettoniche è da intendersi come requisito minimo prestazionale. Ove possibile, dovranno essere adottate soluzioni ulteriormente migliorative che favoriscono la fruizione garantendo un maggior confort alle persone disabili.

Gli interventi per il superamento delle barriere architettoniche da effettuare in aggiunta



COMUNE DI TUFARA

P.zza Mazzini, 14 - Cap. 86010 - Tel. 0874 718121 - Fax 0874 713595
e-mail: comuneditufara@virgilio.it



ai volumi esistenti e in deroga agli indici e parametri urbanistici previsti dagli atti di governo del territorio sono ammessi anche se consistono in rampe o ascensori esterni ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio.

Le opere di cui al comma 2 sono consentite esclusivamente ove ricorrano i seguenti presupposti:

- l'edificio interessato necessita di opere di adeguamento al fine di risultare fruibile da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale;
- uno o più soggetti disabili necessitano della fruibilità dell'edificio interessato;

La sussistenza dei presupposti di cui al comma 3 deve essere dimostrata mediante:

- elaborati tecnici che devono chiaramente evidenziare l'esistenza delle barriere architettoniche e gli interventi necessari per il loro superamento e l'impossibilità tecnica di praticare soluzioni alternative all'interno della sagoma dell'edificio;
- la certificazione medica e la dichiarazione sostitutiva di cui all'art.8 della legge 13/89.

Per l'apertura di nuovi esercizi di somministrazione e/o di vendita per il consumo sul posto di alimenti e bevande, ivi comprese le sedi dei circoli privati, con l'esclusione di quelli già oggetto di pianificazione attuativa o con titoli abilitativi edilizi già rilasciati alla data di approvazione del presente R.E., sono richiesti i seguenti requisiti aggiuntivi:

- dotazione di un servizio igienico per il personale;
- dotazione di un servizio igienico fruibile anche da persone con disabilità da ricavare all'interno del fondo e che sia raggiungibile mediante idonei percorsi sgombri da ostacoli di qualsiasi natura.

In tutte le unità immobiliari dove specifiche normative impongano la realizzazione di un bagno a servizio del pubblico questo deve essere accessibile

Le opere di cui sopra non possono pertanto comportare la creazione di nuove unità immobiliari, anche se finalizzate al soddisfacimento delle necessità di soggetti disabili.

Negli edifici in cui il vano scala è a servizio di più di un'unità immobiliare deve essere previsto lo spazio necessario ad accogliere un ascensore, anche nei casi in cui non sia obbligatorio in base alla vigente normativa in materia di barriere architettoniche. Detto vano scala non verrà conteggiato ai fini del volume e della superficie utile lorda.



Art. 50 - Scarichi, emissioni

Gli scarichi delle acque nere e grigie devono essere convogliati obbligatoriamente entro canalizzazioni separate fino all'esterno dei fabbricati. In particolare ciascuna colonna di scarico dovrà essere provvista di sfiato sommitale e di sifone ispezionabile al piede con colonna di ventilazione separata, prolungata a tetto. Le acque grigie saranno sempre convogliate ad un pozzetto degrassatore, prima di riunirle alla rete orizzontale.

Gli scarichi delle acque nere e grigie provenienti dai fabbricati ricadenti negli ambiti serviti dalla fognatura pubblica devono obbligatoriamente confluire nella stessa con le modalità stabilite dall'ente gestore. In caso di assenza della fognatura o certificata impossibilità di allaccio alla fognatura pubblica, dovranno essere utilizzati i sistemi di chiarificazione, depurazione e smaltimento previsti dalle vigenti disposizioni statali, regionali o da specifici regolamenti comunali;

Le acque meteoriche devono essere opportunamente canalizzate e convogliate secondo quanto previsto dalla normativa nazionale e regionale in materia. È vietato lo sversamento diretto degli scarichi di acque meteoriche sulla pubblica via. In caso di assenza di collettore fognario gli scarichi dovranno essere immessi in modo da recare il minor disagio possibile alla circolazione di mezzi e pedoni.

Lo sbocco dei condotti di evacuazione dei prodotti di combustione deve avvenire al di sopra della copertura degli edifici, in conformità alle prescrizioni di cui all'art. 5 comma 9 del D.P.R. 412/93. Dette prescrizioni non si applicano nei casi espressamente previsti dal D.P.R. 412/1993.

a) Impianti alimentati a combustibile liquido o solido

Le canne fumarie ed i camini di impianti termici civili alimentati a combustibile liquido o solido di potenzialità termica superiore a 35 kW, e degli impianti termici costituiti da forni da pane o di altre imprese artigiane la cui superficie interna sia superiore a 1,00 mq, devono essere realizzate (per quanto attiene sezioni, altezze, distanze da edifici vicini ed ogni altro aspetto costruttivo) in conformità alle prescrizioni di cui all'allegato IX al Decreto Legislativo 3 aprile 2006 n° 152.

Le canne fumarie ed i camini di tutti gli impianti termici alimentati a combustibile liquido o solido di potenzialità termica inferiore a 35 kW, inclusi gli impianti termici



COMUNE DI TUFARA

P.zza Mazzini, 14 - Cap. 86010 - Tel. 0874 718121 - Fax 0874 713595
e-mail: comuneditufara@virgilio.it



costituiti da forni da pane o di altre imprese artigiane la cui superficie interna sia inferiore a 1,00 mq, devono essere realizzate (per quanto attiene sezioni, altezze, distanze da edifici vicini ed ogni altro aspetto costruttivo) in conformità alle prescrizioni delle Norme UNI-CIG 7129 nella versione in vigore al momento della realizzazione dell'impianto ed alle prescrizioni del punto successivo del presente regolamento previste per gli impianti a combustibile gassoso.

b) Impianti alimentati a combustibile gassoso

Le canne fumarie ed i camini di impianti termici alimentati a combustibile gassoso la cui potenzialità termica sia inferiore a 35 kW devono essere realizzate in conformità alle Norme UNI-CIG 7129 nella versione in vigore al momento della realizzazione dell'impianto. Le canne fumarie ed i camini di impianti termici civili alimentati a combustibile gassoso di potenzialità termica superiore a 35 kW, devono essere realizzate (per quanto attiene sezioni, altezze, distanze da edifici vicini ed ogni altro aspetto costruttivo) in conformità alle prescrizioni di cui all'allegato IX al Decreto Legislativo 3 aprile 2006 n° 152.

La distanza del camino dagli edifici contermini deve inoltre essere tale che il cono di deflusso dei gas di combustione non interessi mai le pareti degli edifici vicini. A tal fine il cono di deflusso si determina come segue:

- il vertice è ubicato al centro della bocca superiore del condotto di evacuazione dei fumi;
- in corrispondenza di pareti prive di aperture il segmento generatore del cono si assume inclinato di 15° rispetto all'asse;
- in corrispondenza di pareti finestrate o comunque dotate di aperture il segmento generatore del cono si assume inclinato di 45° rispetto all'asse.

Nei casi in cui la legislazione vigente in materia consenta lo scarico dei fumi orizzontale a parete, questo deve essere conforme alle prescrizioni delle Norme UNI-CIG 7129 nella versione in vigore al momento della realizzazione dell'impianto.

c) Altri condotti di evacuazione

I condotti di evacuazione diversi da quelli dei prodotti di combustione di cui ai commi precedenti, quando siano suscettibili di produrre esalazioni nocive o moleste ai sensi della normativa di settore, dovranno anch'essi avere sbocco al di sopra della copertura dell'edificio rispettando la distanza dagli edifici contermini prevista per gli impianti termici



a combustibile gassoso.

La captazione ed espulsione all'esterno di fumi /vapori provenienti dall'utilizzo di forni termo ventilati (a microonde, a resistenza, ecc.) utilizzati negli esercizi di somministrazione è vincolata alla verifica della documentazione tecnica del costruttore della macchina e, nel caso sia prevista la necessità, dovrà essere predisposto il relativo sistema di evacuazione.

In caso di comprovata impossibilità a condurre i fumi in copertura è consentito lo scarico diretto a parete previo trattamento ed abbattimento degli odori, della parte grassa e delle eventuali polveri incombuste secondo le indicazioni riportate nella *"Guida operativa per la prevenzione di vapori e fumi da combustione negli ambienti di vita"* della Regione Toscana.

Indipendentemente dal tipo di captazione ed espulsione adottato, quando da verifica ispettiva in loco risultassero evidenze di presenza di muffe e condensa riconducibili ad una non efficace gestione dei vapori e dei fumi di cottura, saranno adottate prescrizioni impositive di adozione di idonei sistemi di evacuazione dei fumi o il miglioramento di quelli esistenti.

Art. 51 - Requisiti di sicurezza

Fermo restando il rispetto delle vigenti disposizioni di legge, la costruzione di nuovi edifici e gli interventi sul patrimonio edilizio esistente dovranno rispondere ai requisiti contenuti nei commi seguenti.

Gli accessi pedonali e carrabili dovranno di norma essere collocati in condizioni di massima sicurezza e visibilità, a partire dalla pubblica via fino all'interno dei fabbricati seguiranno un profilo altimetrico ordinato e uniforme, con percorsi il più possibile complanari, privi di ostacoli e adeguatamente illuminati. Le rampe carrabili di accesso alle autorimesse/posto auto dovranno avere una pendenza non superiore al 20% e, quando a servizio di più di una autorimessa o posto auto, una larghezza minima di 3,50 ml. Qualora la rampa attesti su strada pubblica dovrà essere interposto uno spazio, in piano, di profondità pari ad almeno ml 3,00 (tre) misurati dal limite della carreggiata;

È vietato installare cancelli ed infissi di porte e finestre poste al piano terreno degli edifici con apertura verso spazi pubblici, aperti al pubblico o comunque non esclusivi, le disposizioni in materia di sicurezza che prevedono l'apertura verso l'esterno degli infissi potranno essere soddisfatte unicamente mediante arretramento del vano di passaggio.



COMUNE DI TUFARA

P.zza Mazzini, 14 - Cap. 86010 - Tel. 0874 718121 - Fax 0874 713595
e-mail: comuneditufara@virgilio.it



Eccettuate le gronde, tutti gli elementi degli edifici, infissi compresi, non potranno aggettare su spazi pubblici o di uso pubblico in misura superiore a 15 cm.

I percorsi esterni e i marciapiedi devono essere pavimentati con materiali antiscivolo e antigelivi ed i dislivelli raccordati con scale o rampe nel rispetto della normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche. Eventuali gradini singoli inseriti entro percorsi lineari dovranno essere resi visibili attraverso l'uso di materiali o cromatismi differenti. I parapetti ed i corrimani affacciati su dislivelli superiori a mt 1,00 devono essere adeguatamente dimensionati in funzione della tipologia di utenza prevista.

Salvo disposizioni diverse degli strumenti urbanistici e delle normative di settore, ovvero comprovati motivi estetici, compositivi e strutturali, nelle unità immobiliari di nuova costituzione l'accesso avverrà attraverso aperture di sezione non inferiore a ml 0,90 x 2,10 per gli immobili residenziali, e ml 2,20x2,10 per le autorimesse.

Salvo particolari condizioni strutturali relative agli interventi di ristrutturazione, le scale dovranno avere sviluppo lineare, corretto rapporto tra alzata e pedata, nonché essere intervallate, ove possibile, da pianerottoli di sosta. Non è consentita la realizzazione di scale a comune, di tipologia a chiocciola o con gradini a ventaglio. Nelle scale comuni la pedata dovrà essere di almeno cm 30 e la rampa dovrà essere interrotta al massimo ogni 12 alzate da un pianerottolo di profondità minima idonea a garantire le condizioni di sicurezza e di accesso ai disabili previste dalle disposizioni normative vigenti in materia. Le scale interne alle singole unità immobiliari che siano di collegamento tra i locali principali potranno essere anche di tipologia a chiocciola o con ventaglio, purché sia garantito il rispetto della norma UNI di riferimento (10803/99). Le scale di collegamento con locali con esclusiva funzione accessoria non sono tenute al rispetto delle prescrizioni indicate al precedente capoverso. In ogni caso la larghezza minima deve essere di cm 90.

I parapetti devono presentare le seguenti caratteristiche:

- altezza minima rispetto al livello di calpestio più alto non inferiore a ml 1,00;
- realizzazione con elementi non scalabili, in particolare con riferimento all'utenza infantile;
- disegno inattraversabile da una sfera di 10 cm di diametro;
- dimensionamento strutturale adeguato alle sollecitazioni derivanti dallo specifico utilizzo.

Tutti gli elementi accessori e di corredo degli edifici o degli spazi esterni quali a titolo



esemplificativo comignoli, canne fumarie, pensiline, tende, gazebo, pergolati, insegne, devono essere dimensionati, costruiti e ancorati in modo da resistere alle sollecitazioni derivanti dalle loro condizioni di esercizio nonché dagli eventi atmosferici, anche violenti.

Tutti gli edifici devono essere tenuti in piena efficienza, ivi comprese le parti impiantistiche, in modo da garantire la pubblica e privata incolumità. Con propria ordinanza contingibile e urgente il Sindaco ordina il ripristino delle condizioni di sicurezza dei fabbricati.

Capo III

Decoro degli edifici e disposizioni per l'ornato

Art. 52 - Finalità e campo di applicazione

Il presente Capo, fatto salvo quanto diversamente contenuto negli atti di governo del territorio e/o specifici regolamenti comunali, definisce la disciplina finalizzata alla qualificazione delle componenti dell'arredo urbano costituiti da:

- gli elementi per il decoro e la qualificazione esteriore del tessuto insediativo con particolare riferimento ai prospetti degli edifici e alle relative aree di pertinenza;
- le alberature, le aiuole, e tutte le sistemazioni a verde delle aree di pertinenza o prossime alla sede stradale;
- le attrezzature ecologiche per la raccolta dei rifiuti.

Ogni proprietario deve mantenere il proprio edificio e ogni parte di esso in buono stato di conservazione, soprattutto per quanto riguarda la stabilità delle strutture e il decoro.

Il progetto architettonico-urbano deve perseguire obiettivo della qualità dell'architettura contemporanea con particolare riferimento agli spazi ed alle opere pubbliche scaturendo dall'analisi del contesto ambientale e dalla valutazione del progettista sul sistema delle relazioni tra progetto e contesto, tra esigenze e aspirazioni della committenza ed esigenze della collettività di un ambiente più qualificato.

La documentazione progettuale, soprattutto relativa alle nuove costruzioni, deve comprendere una scheda sintetica, sulle suddette valutazioni in modo che il progettista valuti preventivamente le ricadute delle sue previsioni sull'ambiente. I progetti edilizi relativi agli edifici e alle aree di pertinenza, ai manufatti in genere e a qualunque intervento di arredo urbano, devono rispondere alle esigenze di qualità edilizia e architettonica, nonché ad una



COMUNE DI TUFARA

P.zza Mazzini, 14 - Cap. 86010 - Tel. 0874 718121 - Fax 0874 713595
e-mail: comuneditufara@virgilio.it



loro ambientazione nel contesto, sia per la forma che per i materiali impiegati. A tal riguardo il progettista deve allegare al progetto, in particolar modo per le nuove costruzioni e ricostruzioni edilizie, una scheda nella quale riportare tutte le proprie analisi, considerazioni e valutazioni sugli elementi oggettivi del contesto, sia esso urbano o extraurbano, e sulle relative implicazioni sul progetto stesso in termini di disposizione e assetto planivolumetrico, forme e proporzioni, aspetti funzionali ed uso di materiali e corredato del progetto di sistemazione delle aree esterne comprendenti le superfici pavimentate, le superfici filtranti, le aree a verde, gli impianti tecnologici sotterranei ed esterni..

Sono fatte salve le prescrizioni impartite in materia di edifici di interesse storico-architettonico, storico-ambientale, tipologico o documentario nonché le eventuali diverse previsioni degli strumenti urbanistici.

Art. 53 - Coperture

Nel centro storico e per gli edifici classificati di interesse storico ricadenti in altre zone è vietato alterare la conformazione della copertura, sono perciò vietati interventi di:

- a) realizzazione di terrazze ottenute con l'eliminazione di una porzione della copertura;
- b) variazione delle caratteristiche strutturali ed architettoniche delle gronde, cornicioni sottogronda, aggetto frontale e laterale, quando questi siano di tipo tradizionale o comunque corrispondenti alle caratteristiche originali o storicizzate dell'edificio.

Le disposizioni di cui ai precedenti punti a) e b) possono essere derogate per gli edifici non vincolati ai sensi del codice dei beni culturali esclusivamente con progetti che riguardino un intero edificio e purché sia comunque dimostrata la tutela dei caratteri architettonici e tipologici dell'edificio e dell'intero insediamento.

Art. 54 - Abbaini e lucernari

Nella realizzazione degli abbaini e lucernari deve prevalere su ogni altro criterio di giudizio il corretto inserimento architettonico sia in relazione alla tipologia del fabbricato che a quella della copertura. Devono essere in ogni caso rispettate le seguenti prescrizioni:

- a) non è ammessa la realizzazione di lucernari non integrati nella copertura. Fa eccezione la realizzazione di lucernari fissi o apribili destinati esclusivamente ad illuminare ed arieggiare i vani scala, purché realizzati con tipologie e materiali congrui con la tipologia architettonica della copertura e dell'edificio, in questo caso



COMUNE DI TUFARA

P.zza Mazzini, 14 - Cap. 86010 - Tel. 0874 718121 - Fax 0874 713595
e-mail: comuneditufara@virgilio.it



la loro copertura può svolgersi su piani anche non paralleli alle falde del tetto;

- b) i vetri dovranno essere del tipo antiriflesso;
- c) la larghezza massima esterna degli abbaini non dovrà superare ml 1,50 e il dislivello massimo esterno dal piano di falda di copertura all'intradosso di copertura dell'abbaino non dovrà superare ml 1,50;
- d) è consentito un solo abbaino per ogni falda della stessa unità immobiliare;
- e) siano posizionati il più possibile lontano dalla linea di gronda;
- f) gli abbaini e i lucernari dovranno essere collocati possibilmente sulla falda tergale o comunque su falde non prospicienti gli spazi pubblici o di uso pubblico

Per gli abbaini esistenti nei quali siano rilevabili elementi costruttivi riferiti a tecniche tradizionali è obbligatorio il restauro conservativo.

Nel centro storico gli abbaini debbono essere obbligatoriamente muniti di infisso.

Art. 55 - Installazione di antenne e parabole

Il montaggio degli apparati di ricezione singoli e collettivi delle trasmissioni radiotelevisive satellitari si deve ispirare ai principi della salvaguardia del decoro e dell'aspetto estetico dell'edificio e dell'ambito territoriale in cui è inserito.

Le antenne e parabole debbono essere collocate sulla copertura degli edifici, possibilmente sulla falda tergale o comunque su falde non prospicienti gli spazi pubblici o di uso pubblico.

Saranno preferite collocazioni alternative (a titolo esemplificativo in giardini o cortili, su corpi edilizi ribassati, in nicchie o chiostrine) quando la conformazione dell'edificio renda tale collocazione di impatto minore rispetto a quella sulla copertura e faccia risultare l'antenna o parabola del tutto invisibile dagli spazi pubblici o di uso pubblico.

Sono vietate le installazioni sulle facciate che prospettano su spazi pubblici o di uso pubblico.

Tutti gli immobili di nuova costruzione composti da più unità abitative devono avvalersi di impianti centralizzati.

Qualsiasi sia la loro collocazione, le parabole dovranno presentare una colorazione capace di minimizzarne l'impatto visivo ed essere prive di logotipi, fregi, scritte od altri elementi suscettibili di evidenziarne la presenza.

Le antenne e le parabole devono comunque essere installate nel rispetto delle norme



COMUNE DI TUFARA

P.zza Mazzini, 14 - Cap. 86010 - Tel. 0874 718121 - Fax 0874 713595
e-mail: comuneditufara@virgilio.it



vigenti in materia di sicurezza degli impianti nonché di quelle che disciplinano la tutela dei beni sottoposti a vincolo di tutela.

Art. 56 - Facciate

Negli edifici esistenti classificati di interesse storico dagli strumenti urbanistici comunali, in nessun caso sarà consentito rimuovere gli intonaci per evidenziare o mettere in vista paramenti murari o elementi strutturali (a titolo esemplificativo archi, piattabande, travi in legno e simili) che non fossero originariamente a vista. Gli intonaci di valore storico, tipologico o documentario che manifestino fenomeni di distacco dal supporto murario dovranno essere consolidati e mantenuti impiegando in ogni caso gli stessi materiali e tecniche originarie, ammettendosi il loro integrale rifacimento solo quando non sia possibile alcuna ragionevole forma di restauro.

Nel caso del recupero di edifici di interesse storico, non sono consentiti interventi delle facciate che alterino le proporzioni tradizionali delle aperture in rapporto alla facciata stessa, ai materiali e al disegno di eventuali cornici, davanzali e marcapiano, quando questi appartengano alla originale o storicizzata definizione del prospetto. Tali interventi dovranno essere tesi alla regolarizzazione degli allineamenti delle aperture quando questi siano stati alterati provocando disarmonia dei prospetti.

Nel rifacimento delle facciate non è ammessa l'eliminazione di modanature, decori, cornici, balze ed altri elementi aventi particolare interesse architettonico. Le parti danneggiate devono essere restaurate.

Le disposizioni di cui ai precedenti commi 2 e 3 hanno carattere prescrittivo fatte salve le necessità legate agli interventi strutturali e di messa in sicurezza adeguatamente documentate e motivate.

In ogni caso gli interventi relativi a prospetti di edifici dovranno essere previsti per parti organiche delle facciate e non relativamente ai confini di proprietà.

Art. 57 - Canne fumarie e prese d'aria

Negli edifici di nuova costruzione non sono ammessi condotti per l'esalazione di fumi e di vapori, quali le canne fumarie, esterni alla muratura. Sono fatti salvi i casi in cui il condotto costituisca elemento compositivo caratterizzante della facciata.

Negli edifici esistenti le nuove condotte dovranno, preferibilmente, essere collocate



COMUNE DI TUFARA

P.zza Mazzini, 14 - Cap. 86010 - Tel. 0874 718121 - Fax 0874 713595
e-mail: comuneditufara@virgilio.it



nelle canne fumarie esistenti o, se realizzate esternamente, sui fronti secondari degli edifici, non visibili dallo spazio pubblico con andamento verticale, rettilineo e continuo sino alla copertura. In ogni caso il complesso delle condotte dovrà costituire un insieme armonico che prevede il raggruppamento di tali impianti e le opportune schermature, al fine di attenuare l'impatto visivo. A tal fine si intende generalmente accettabile l'ubicazione della canna in corrispondenza di un angolo della facciata tergale dell'edificio purché convenientemente integrata nelle linee dell'edificio e, ove occorre, mimetizzata con la stessa colorazione della facciata. Le eventuali soluzioni alternative devono essere tali da garantire analogo o minore impatto visivo.

La realizzazione di prese d'aria deve preferibilmente interessare i prospetti secondari degli edifici e quelli non visibili dallo spazio pubblico. Tali prese d'aria dovranno avere dimensioni strettamente necessarie al soddisfacimento della normativa tecnica di riferimento, essere realizzate a filo della muratura ed avere la griglia di protezione in rame nei casi di muratura faccia vista; negli altri casi dovrà essere tinteggiata dello stesso colore della facciata.

Sulla facciata principale degli edifici sono consentite prese d'aria unicamente ai fini del rispetto della specifica normativa di riferimento e nei casi in cui sia dimostrata l'impossibilità di soluzioni alternative.

Art. 58 - Impianti tecnologici – generalità

Tutte le installazioni di impianti tecnologici, di qualsiasi entità e natura siano, devono rispettare l'ordito architettonico della facciata ed introdurre nella medesima la minima alterazione possibile.

Fatto salvo quanto previsto dalle disposizioni sulla sicurezza degli impianti o da diverse prescrizioni imposte dagli Enti competenti alla tutela dei vincoli di cui al Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, sulle facciate visibili dallo spazio pubblico degli edifici esistenti e per tutte le facciate dei nuovi edifici è vietata la collocazione di canalizzazioni in genere e di ogni altro tipo di impianto tecnologico, con l'esclusione dei discendenti pluviali, quali ad esempio tubi di scarico, canne di ventilazione e da fumo, salvo che il progetto non preveda una loro sistemazione che si inserisca armonicamente e funzionalmente nell'insieme architettonico dell'edificio.

Per quanto riguarda gli edifici esistenti:



COMUNE DI TUFARA

P.zza Mazzini, 14 - Cap. 86010 - Tel. 0874 718121 - Fax 0874 713595
e-mail: comuneditufara@virgilio.it



- a) le tubazioni del gas, le canalizzazioni telefoniche, elettriche e TV possono essere collocate, sulle facciate fronteggianti spazi pubblici solo dopo avere dato dimostrazione della effettiva impossibilità di altri passaggi alternativi e la loro collocazione sul prospetto principale dovrà prevedere soluzioni architettoniche che ne attenuino l'impatto visivo;
- b) le canalizzazioni delle varie reti devono essere concentrate e posizionate in modo da ridurre al minimo il disordine della facciata (dove non è possibile incassare) al fine di rendere pienamente leggibile l'impianto architettonico della facciata nonché di occultare, quanto più possibile, i cavi medesimi alla vista per garantire il più rigoroso rispetto di eventuali pitture murali, decorazioni a graffito e testimonianze di valore storico-artistico in genere. Le varie canalizzazioni devono essere tinteggiate del colore della facciata;
- c) in qualsiasi intervento agli impianti che interessi la facciata nella sua interezza, anche quando trattasi di semplice manutenzione ordinaria, è prescritto il riordino dei cavi secondo i criteri e per le finalità di cui alla lettera b);
- d) i canali di gronda ed i discendenti pluviali degli edifici storici dovranno essere realizzati in rame.

Art. 59 - Impianti di condizionamento e pompe di calore

È vietata l'installazione di impianti di condizionamento e pompe di calore in facciata, sulle coperture e sui balconi se visibili dallo spazio esterno pubblico. Qualora risulti indispensabile installare i macchinari su facciate visibili dagli spazi pubblici, ciò può essere ammesso solo quando il macchinario non arrechi alcuna turbativa all'equilibrio architettonico della facciata o all'apparato decorativo della medesima. E' sempre ammesso utilizzare aperture esistenti che già caratterizzino il disegno della facciata e che non siano indispensabili a garantire i requisiti igienici minimi previsti dal presente regolamento per i locali retrostanti (a titolo esemplificativo: grigliature già esistenti in facciata, spazi retrostanti persiane da mantenere fisse).

L'installazione degli impianti può essere consentita sulle facciate posteriori, non visibili dallo spazio pubblico, o in alternativa le stesse dovranno essere oggetto di un progetto relativo a tutta la facciata che preveda opportuni elementi di schermatura e nel rispetto delle norme igienico-sanitarie e di quelle vigenti in materia di inquinamento



COMUNE DI TUFARA

P.zza Mazzini, 14 - Cap. 86010 - Tel. 0874 718121 - Fax 0874 713595
e-mail: comuneditufara@virgilio.it



acustico. Gli scarichi di condensa derivanti dagli impianti dovranno essere convogliati ed idoneamente allontanati.

Art. 60 - Contatori

I contatori devono essere collocati in una apposita nicchia, ricavata nella parete esterna dell'edificio o della recinzione e opportunamente occultata da uno sportello a filo della facciata. Lo sportello deve essere di materiale, colore e forma tali da riprendere colori, caratteri e linee del tratto di facciata nel quale è posizionato, armonizzandosi con la medesima e comportando la minor alterazione possibile. La colorazione e finitura superficiale degli sportelli deve essere tale da garantire adeguata durata nel tempo.

In caso di più contatori da collocare in facciata, le nicchie e gli sportelli devono essere ordinatamente allineati.

Art. 61 - Tende

L'installazione di tende in facciata è soggetta alle seguenti condizioni:

- a) rispettare l'estetica del fabbricato e dell'ambito urbanistico in cui sono inserite per materiali, colori, dimensioni e forma;
- b) essere retrattili o riavvolgibili;
- c) l'aggetto della tenda non dovrà superare quello del balcone, se quest'ultimo è aggettante su spazio pubblico;
- d) nel caso di aggetto su suolo pubblico o di uso pubblico, non possono essere poste ad una altezza inferiore di ml 2,20 dal piano del marciapiede, ove esistente, o dal piano di calpestio misurata nel punto più basso. Non è ammessa l'installazione di tende aggettanti sulla carreggiata stradale, ove sia presente il marciapiede la proiezione della tenda dovrà essere arretrata di almeno 50 cm dalla carreggiata e nel caso in cui non sia presente il marciapiede la proiezione della tenda dovrà essere arretrata di almeno mt 1,50 dal limite della carreggiata.

Per ulteriori disposizioni, si rimanda agli specifici regolamenti per l'installazione degli impianti pubblicitari.

Art. 62 - Infissi

L'installazione, il recupero e il rifacimento degli infissi esterni sono effettuati



COMUNE DI TUFARA

P.zza Mazzini, 14 - Cap. 86010 - Tel. 0874 718121 - Fax 0874 713595
e-mail: comuneditufara@virgilio.it



utilizzando tipologie, materiali e colorazioni congruenti con le caratteristiche dell'edificio, con la tipologia delle aperture e con la connotazione storica dell'immobile.

Il principio di cui sopra è esteso anche ad inferriate, controfinestre e sistemi oscuranti.

È comunque vietata la modifica parziale degli infissi esterni di un immobile quando ciò non rientri in un progetto globale.

Nei centri storici e negli edifici di interesse storico è fatto obbligo di restaurare e conservare gli infissi originari, se ancora presenti, e, se non recuperabili, di sostituirli con infissi analoghi per foggia e finiture.

Art. 63 - Apposizione di indicatori di pubblico interesse

È riservata all'Amministrazione Comunale, per ragioni di pubblico interesse, la facoltà di applicare o far applicare sulle facciate delle costruzioni prospettanti gli spazi pubblici e privati, previo avviso agli interessati, gli apparecchi o gli appositi indicatori di pubblico interesse relativi ai servizi pubblici.

Gli indicatori di cui al comma precedente non devono in alcun modo essere sottratti alla visibilità pubblica e devono essere applicati nei luoghi stabiliti a cura e spese degli Enti o Amministrazioni interessati.

Art. 64 - Altri elementi in facciata

È consentito l'inserimento di pensiline a protezione degli accessi agli edifici, realizzate con materiali compatibili con la tipologia dell'edificio la profondità massima non potrà eccedere ml 1,50. Le medesime non sono ammesse nel caso aggettino su suolo pubblico o di uso pubblico.

L'apposizione di frecce, cartelli, striscioni, stendardi, locandine, targhe e altri mezzi pubblicitari deve rispettare il principio di cui al comma 1. Per ulteriori disposizioni, si rimanda agli specifici regolamenti per l'installazione degli impianti pubblicitari.

Art. 65 - Interventi per la riduzione dei siti nidificatori dei volatili

In presenza di situazioni di degrado igienico e per ragioni di salute pubblica è facoltà dell'Amministrazione Comunale obbligare, con apposita ordinanza, gli interventi di cui al presente articolo.

All'interno del perimetro del centro abitato tra gli interventi necessari potrà pertanto



COMUNE DI TUFARA

P.zza Mazzini, 14 - Cap. 86010 - Tel. 0874 718121 - Fax 0874 713595
e-mail: comuneditufara@virgilio.it



essere fatto obbligo, sia nella realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria che in quelli di restauro o ristrutturazione, come anche nella realizzazione di nuovi edifici, di prevedere la chiusura di tutte le aperture nella muratura che possano consentire il riparo e la nidificazione di volatili. Nel caso in cui le aperture siano necessarie per l'aerazione di vani altrimenti chiusi, sarà obbligo di munirle di idonee grate o retini che diano garanzia di durabilità nel tempo e che siano inseriti armonicamente nel contesto architettonico del prospetto. Potrà altresì essere fatto obbligo l'installazione di dissuasori su tutti gli elementi che possano fungere da appoggio (a titolo esemplificativo cornicioni, mensole, aggetti di gronda).

Art. 66 - Tinteggiatura

Tutte le parti esterne degli edifici che siano intonacate devono essere opportunamente tinteggiate.

Nel caso di ritinteggiatura di fabbricati esistenti di interesse storico, la scelta finale delle tecniche, dei materiali impiegati per la tinteggiatura e del colore potrà tener conto delle tracce di coloritura rilevabili dagli strati sottostanti.

Quando l'edificio risulti frazionato in più proprietà ma conservi la tipologia originaria di unica unità edilizia dovrà essere utilizzato un solo colore per tutte le facciate. In ogni caso la tinteggiatura deve essere estesa almeno ad una parte organica della facciata.

Tutti gli interventi di tinteggiatura delle facciate, con esclusione delle parti a faccia vista, potranno prevedere la diversificazione cromatica per gli elementi architettonico-decorativi dell'edificio (a titolo esemplificativo: marcapiani, lesene, cornicioni, davanzali, infissi, inferriate, bugnati, cornici).

Le prescrizioni di cui al presente articolo sono applicabili nelle zone in assenza del Piano Comunale del colore.

Art. 67 - Aree esterne ai fabbricati

Gli interventi riguardanti le aree esterne ai fabbricati devono mirare alla riqualificazione limitatamente all'intervento da eseguire.

È vietato rimuovere o alterare irreversibilmente gli elementi tipologici ancora presenti quali a titolo esemplificativo: aie, fontanili, lavatoi, pozzi, forni, edicole, se presentano elementi di valore storico – architettonico.



Per la sistemazione di aree scoperte di edifici di interesse storico che originariamente costituivano un unico resede, con particolare riferimento a corti, chiostri, cortili, giardini, orti, e simili, è prescritto il mantenimento o, se alterata, la tendenziale ricostituzione delle originali sistemazioni dei suoi elementi strutturali e delle relative caratteristiche dimensionali. È vietata la loro suddivisione con recinzioni stabili.

Art. 68 - Aree scoperte nei centri storici

Nelle aree di cui al presente articolo gli interventi di sistemazione esterna saranno volti al ripristino filologico ed alla restituzione spaziale dell'organizzazione originaria, secondo criteri di continuità di lettura e rapporti di relazione che esistono tra manufatto edilizio e superficie ineditata che ad esso direttamente compete.

Ogni intervento di cui al comma 1, dovrà rispettare le indicazioni di seguito riportate:

- a) dovrà essere recuperata la sistemazione a verde con le relative alberature, i percorsi, gli orti, i pergolati, le siepi e tutte le specie originarie;
- b) dovranno essere recuperate la pavimentazione esterna ed i sistemi di recinzione qualora esistano ancora quelli originari. In mancanza si provvederà al ripristino degli stessi con materiali e secondo tecniche tradizionali;
- c) dovranno essere recuperati gli elementi di arredo esterno e di corredo all'edificio quali, a titolo esemplificativo, fontane, pozzi, panchine, ninfei, tempietti, limonaie.

Le pavimentazioni esterne, consentite nel rispetto delle norme vigenti in materia di permeabilità dei suoli, devono essere realizzate esclusivamente in pietra o in cotto o comunque con materiali idonei al contesto concordati con l'ufficio competente.

Sono fatti salvi i casi in cui non sia più possibile, previa documentazione, cogliere i segni o valori testimoniali dell'impianto originario; le sistemazioni dovranno comunque rapportarsi in modo congruo con le caratteristiche dell'ambiente costruito di cui fa parte.

Art. 69 - Superficie permeabile

Nel caso di interventi di trasformazione urbanistica – edilizia, nell'impossibilità tecnica di garantire la superficie permeabile prevista, dovranno essere previste vasche o serbatoi interrati, aventi capacità idonea a contribuire al rispetto delle condizioni di sicurezza idraulica equivalenti, che dovranno essere dimostrate attraverso una verifica



tecnica – idraulica.

Art. 70 - Elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici

Sono elementi di arredo da giardino e degli spazi pertinenziali privi di rilevanza edilizia, le opere e manufatti di seguito elencati costituiti da strutture leggere, facilmente rimovibili, di limitata cubatura e prive di fondazioni (fatto salvo il loro ancoraggio al suolo):

- a. Box in legno. Manufatti destinati, a titolo esemplificativo, a ripostiglio, deposito per attrezzi da giardino, biciclette, ecc., con superficie netta non superiore a mq 4,00 ed altezza media interna non superiore a ml 2,40, nel numero massimo di uno per ciascuna unità immobiliare avente proprio resede di pertinenza. In caso di condominio, privo di giardini esclusivi, potrà essere realizzato un unico manufatto della superficie netta non superiore a mq 10,00;
- b. Piccole serre. Strutture destinate all'esclusivo ricovero di piante da giardino, realizzate in metallo o in legno chiuse con vetro, metacrilato o plexiglas, prive di pavimentazione, con superficie netta non superiore a mq 4,00 ed altezza media interna non superiore a ml 2,40, nel numero massimo di una per ciascuna unità immobiliare avente proprio resede di pertinenza;
- c. Barbecue o piccoli forni. Manufatti con altezza massima, escluso il comignolo, non superiore a ml 2,00 e con ingombro esterno non superiore a mq 4,00 comprensivi di accessori (a titolo esemplificativo piani di appoggio e contenitori per legna) nel numero massimo di uno per resede di pertinenza, non è consentita la realizzazione di vani visitabili a corredo, né di tettoie aggettanti oltre il limite di mq 4,00. I barbecue non devono creare inconvenienti agli abitanti confinanti o limitrofi per diffusioni di fumi ed odori molesti ed a tal scopo devono essere collocati non in adiacenza a finestre di abitazioni di terzi. In ogni caso i barbecue ritenuti non idonei o che siano causa di ordine igienico sanitario, potranno essere rimossi a giudizio dell'autorità sanitaria;
- d. Gazebo. Manufatti, a copertura di spazi esterni privati, costituiti da strutture leggere, in legno o metallo contraddistinte da facile amovibilità e reversibilità, prive di chiusure laterali, di coperture realizzate con materiali rigidi e durevoli (vetro, plexiglass, legno o materiali simili) nonché di pavimentazioni continue o altre opere murarie destinate a uso stagionale e atte ad ombreggiare spazi di



COMUNE DI TUFARA

P.zza Mazzini, 14 - Cap. 86010 - Tel. 0874 718121 - Fax 0874 713595
e-mail: comuneditufara@virgilio.it



soggiorno temporaneo all'aperto. Tali manufatti devono avere altezza al colmo non superiore a 3,00 ml, superficie coperta non superiore mq 9,00. Non è ammesso più di un gazebo per ciascuna unità immobiliare o per ciascun edificio condominiale, sulle terrazze e lastrici solari è ammessa l'installazione di gazebo nel solo rispetto della superficie massima sopra indicata purché distante 3,00 mt da qualsiasi facciata;

- e. Pergolati. Strutture leggere variamente configurate, costituenti il supporto di vegetazione rampicante o di altri elementi aventi esclusiva funzione ombreggiante, comunque non suscettibili di offrire riparo dalle precipitazioni atmosferiche. È consentita la realizzazione di pergolati anche sulle terrazze o lastrici solari, compatibilmente con l'esigenza di mantenimento dell'aspetto architettonico del fabbricato. La superficie complessiva di pergolati, per ciascuna unità immobiliare, non può essere superiore a mq 12,00;
- f. Vasche. Manufatti destinati a contenere acqua per scopi ornamentali, di sicurezza antincendio o per irrigazione. La superficie della vasca non può essere superiore a mq 6,00;
- g. Voliere e ricoveri animali. Manufatti destinati al ricovero di animali domestici. Ad esclusione delle aree prospicienti spazi pubblici, potranno essere realizzati piccole voliere di superficie non superiore a mq 2,00 ed altezza non oltre mt 3,00 e recinti di superficie massima di mq 30,00, ed area coperta non superiore a mq 5,00, schermata sui lati esposti ai venti, rialzata da terra e coibentata;
- h. Tende retrattili con appoggio a terra. Strutture verticali astiformi in legno o metallo, ancorate alla facciata dell'edificio e con appoggio a terra, prive di chiusure laterali, aventi dimensioni non eccedenti lo sviluppo della facciata su cui sono inserite. La superficie coperta dalla tenda, misurata sul perimetro esterno, non potrà essere superiore a mq 15,00 e profondità massima ml 4,00, l'altezza dovrà essere tale da non interferire con gli elementi architettonici presenti (marcapiani, decorazioni, cornici, persiane, ecc.).

I manufatti di cui al comma 1 non rilevano ai fini dei parametri urbanistici ed edilizi. È comunque prescritto il rispetto delle seguenti distanze minime:

- per i manufatti di cui alle lettere a), b), c), d), e), g) "distanza dai confini" (Dc) come stabilita da Codice Civile (istituto della prevenzione);



COMUNE DI TUFARA

P.zza Mazzini, 14 - Cap. 86010 - Tel. 0874 718121 - Fax 0874 713595
e-mail: comuneditufara@virgilio.it



- per i manufatti di cui alle lettere a), b), c), d), e), g) "distanza da fabbricati" (Df) non inferiore a ml. 3,00, fatto salvo quanto disposto dal comma 7 dell'art. 43 lettera b;
- per i manufatti di cui alle lettere a), b), c), d), e), g) "distanza dalle strade" (Ds) non inferiore a ml. 1,50, fatto salvo quanto disposto dal decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo codice della strada).

Sono elementi di arredo da giardino e degli spazi pertinenziali, costituenti attività edilizia libera soggetti a comunicazione da parte dell'interessato al comune, le opere e manufatti di seguito elencati costituiti da strutture leggere, facilmente rimovibili, di limitata cubatura e prive di fondazioni (fatto salvo il loro ancoraggio al suolo) non rientranti nelle fattispecie di cui al precedente comma 1:

- i. Box in legno. Manufatti destinati, a titolo esemplificativo, a ripostiglio, deposito per attrezzi da giardino, biciclette, ecc., con superficie netta non superiore a mq 8,00 ed altezza media interna non superiore a ml 2,40, nel numero massimo di uno per ciascuna unità immobiliare avente proprio resede di pertinenza. In caso di condominio, privo di giardini esclusivi, potrà essere realizzato un unico manufatto della superficie netta non superiore a mq 16,00;
- j. Piccole serre. Strutture destinate all'esclusivo ricovero di piante da giardino, realizzate in metallo o in legno chiuse con vetro, metacrilato o plexiglas, prive di pavimentazione, con superficie netta non superiore a mq 6,00 ed altezza media interna non superiore a ml 2,40, nel numero massimo di una per ciascuna unità immobiliare avente proprio resede di pertinenza;
- k. Gazebo. Manufatti, a copertura di spazi esterni privati, costituiti da strutture leggere, in legno o metallo, privi di chiusure laterali, con copertura realizzata con materiali rigidi e durevoli (vetro, plexiglass, legno o materiali simili) nonché di pavimentazioni continue o altre opere murarie, destinati ad uso stagionale e atti ad ombreggiare spazi di soggiorno temporaneo all'aperto. Tali manufatti devono avere altezza al colmo non superiore a 3,00 ml, superficie coperta non superiore al 20% della SUL del fabbricato principale di cui costituiscono pertinenza. Non è ammesso più di un gazebo per ciascuna unità immobiliare o per ciascun edificio condominiale, sulle terrazze e lastrici solari è ammessa l'installazione di gazebo nel solo rispetto della superficie massima sopra indicata purché distante 3,00 m. da qualsiasi facciata;



COMUNE DI TUFARA

P.zza Mazzini, 14 - Cap. 86010 - Tel. 0874 718121 - Fax 0874 713595
e-mail: comuneditufara@virgilio.it



- l. Pergolati. Strutture leggere variamente configurate, costituenti il supporto di vegetazione rampicante o di altri elementi aventi esclusiva funzione ombreggiante, comunque non suscettibili di offrire riparo dalle precipitazioni atmosferiche. È consentita la realizzazione di pergolati anche sulle terrazze o lastrici solari, compatibilmente con l'esigenza di mantenimento dell'aspetto architettonico del fabbricato;
- m. Vasche. Manufatti destinati a contenere acqua per scopi ornamentali, di sicurezza antincendio o per irrigazione. La superficie della vasca non può essere superiore a mq 12,00.

I manufatti di cui al comma 3 non rilevano ai fini dei parametri urbanistici ed edilizi. È comunque prescritto che la loro superficie complessiva non superi il 50% della superficie della resede di pertinenza del fabbricato/i di cui costituiscono pertinenza.

Manufatti di dimensioni e/o caratteristiche diverse da quelle indicate ai precedenti commi 1 e 3 sono da considerare consistenze edilizie soggette a verifica di tutti i parametri urbanistici ed edilizi di zona omogenea in cui ricadono.

Le strutture e i manufatti di cui al presente articolo non possono essere realizzati con materiali di recupero e la loro installazione non deve compromettere il valore architettonico e/o ambientale degli edifici e dei luoghi. Il cattivo stato di manutenzione può decretarne l'immediata rimozione.

Art. 71 – Ascensori

Gli ascensori devono avere le seguenti caratteristiche, cabina con dimensione interna minima di mt 0,90 per mt 1,30 posta nel senso della profondità ovvero con l'apertura sul lato più corto;

- porte a battenti o a scorrimento laterale, aventi larghezza minima di 0,80 mt;
- meccanismo di auto livellamento;
- inizio della corsa a partire dalla quota più bassa della costruzione.

I ripiani di distribuzione delle scale o anche dei soli ascensori, devono avere una profondità minima di mt 1,30. *(Le piattaforme di distribuzione anteriormente alla cabina dell'ascensore devono avere misure minime di ml 1,50*1,50 nelle nuove costruzioni e di ml*



COMUNE DI TUFARA

P.zza Mazzini, 14 - Cap. 86010 - Tel. 0874 718121 - Fax 0874 713595
e-mail: comuneditufara@virgilio.it



*1,40*1,40 in caso di adeguamento di edifici preesistenti, così come previsto all'art. 8.1.12 del D.M. 14/06/89 n. 237) (vedi nota ASL n. 203/ISP del 28/01/05)*

Art. 72 - Alberature e indice di piantumazione

È obbligatoria la tutela di elementi vegetali individuati come elementi di valore storico e ambientale dagli atti di governo del territorio.

Gli interventi di taglio restano assoggettati alle autorizzazioni previste dal Codice dei Beni Culturali e Ambientali nonché le altre autorizzazioni o nulla osta eventualmente necessari.

In tutti i progetti relativi ad interventi che interessano aree con presenza arborea di interesse rilevante, le alberature esistenti dovranno essere rilevate ed indicate su apposita planimetria, dovrà inoltre essere fornita apposita documentazione fotografica.

Art. 73 - Recinzioni

Le aree fronteggianti vie o piazze, aperte al pubblico passaggio, possono essere delimitate o recintate. Le recinzioni devono avere aspetto decoroso, intonato all'ambiente e realizzate nel rispetto delle disposizioni del Codice della Strada e con i necessari nullaosta dell'Ente proprietario della strada stessa se diverso dal Comune. Se ubicata nel centro abitato, deve essere realizzata nel rispetto degli allineamenti stabiliti dal Comune.

Le recinzioni devono rispettare le seguenti tipologie:

a) in tutte le zone ad esclusione di quelle agricole:

- le recinzioni possono essere in ringhiera metallica in muratura intonacata o a faccia vista, con o senza sovrastante ringhiera metallica, tra le proprietà private è ammesso l'uso di recinzioni in pali e rete;
- al fine di garantire l'omogeneità dei prospetti, la realizzazione di nuove recinzioni e la modifica di quelle esistenti deve, di norma, tenere conto degli allineamenti e dell'altezza delle recinzioni limitrofe e di quelle del fabbricato. Nei casi in cui le recinzioni limitrofe non presentino caratteri tipologici adeguati al contesto, le nuove proposte dovranno essere adeguatamente motivate in funzione dei caratteri della zona;
- l'altezza massima delle recinzioni, misurata nella parte del fondo a livello più basso, non può essere superiore a ml 2,00, la parte in muratura delle recinzioni non può



superare ml 1,50;

- nel caso si voglia recintare porzioni di cortili di edifici condominiali o realizzare comunque divisioni delle proprietà, all'interno del lotto edificato, è ammessa la recinzione di altezza massima pari a 1,50 ml;
- in presenza di recinzioni di valore storico/architettonico è fatto obbligo di intervenire solo con interventi conservativi.
- in prossimità degli incroci stradali o delle curve cieche il dimensionamento e le caratteristiche tecniche delle siepi e delle recinzioni dovranno essere concordati in fase progettuale con l'Ufficio Tecnico Comunale e con quello di Polizia Municipale in modo da non ostacolare la visibilità e da non pregiudicare la sicurezza del traffico;
- le presenti norme non si applicano in tutte quelle parti di territorio in cui sia vigente uno strumento urbanistico attuativo di dettaglio che contenga prescrizioni diverse.

b) zone agricole:

- per gli edifici ad uso abitativo, è ammessa la recinzione dell'area di pertinenza dell'intero fabbricato, non sono ammesse ulteriori suddivisioni con recinzioni ed altri elementi fissi interne alle aree di pertinenza;
- per i fabbricati ad uso non abitativo non è ammessa la recinzione delle resede, in presenza di recinzione del fondo, salvo quanto eventualmente previsto dal Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale;
- le recinzioni devono essere realizzate con materiali e tipologie consoni al contesto ambientale in cui si collocano;
- la recinzione degli appezzamenti ad uso orto per autoconsumo deve essere realizzata con siepe di essenza autoctona e rete zincata a maglia sciolta, su pali in legno semplicemente infissi al suolo aventi altezza massima ml 1,50;
- le presenti norme non si applicano qualora siano presenti specifiche disposizioni negli atti di governo del territorio.

Art. 74 - Sistemazione dei marciapiedi

Lungo le proprietà fronteggianti spazi pubblici comunali l'Amministrazione comunale provvede a sistemare i marciapiedi.

I proprietari devono sostenere la spesa di prima sistemazione e relativa pavimentazione di marciapiedi fronteggianti le rispettive proprietà.



COMUNE DI TUFARA

P.zza Mazzini, 14 - Cap. 86010 - Tel. 0874 718121 - Fax 0874 713595
e-mail: comuneditufara@virgilio.it



Qualora il pagamento di quanto dovuto non sia effettuato nel termine fissato dall'Amministrazione comunale, la riscossione avviene con la procedura di cui al R.D. 14 aprile 1910 n. 639.

Se un solo accesso serve non unicamente a proprietari frontisti, ma anche a proprietari di immobili prospettati verso l'interno, la quota assegnata per il marciapiede dell'intero prospetto è a carico di tutti i proprietari frontisti e interni.

Art. 75 - Spazi destinati ai raccoglitori per la raccolta dei rifiuti

Negli interventi di nuova edificazione, sostituzione edilizia o ristrutturazione urbanistica, nei progetti dovrà essere verificata la possibilità di prevedere spazi o vani idonei ad accogliere le attrezzature per la raccolta dei rifiuti urbani e per la raccolta differenziata.

Dovranno prevedere altresì una adeguata sistemazione di tali spazi al fine di limitarne la visibilità ed evitare la dispersione del materiale.

L'ubicazione, il dimensionamento e le caratteristiche tecniche di tali spazi dovranno essere concordati in fase progettuale con l'ente gestore del servizio.

I cassonetti per la raccolta dei rifiuti devono essere posti esclusivamente in luoghi facilmente accessibili dai mezzi di raccolta e di lavaggio. In ogni caso non possono essere posti in adiacenza di edifici vincolati dalla Parte Seconda del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.

Art. 76 - Obblighi di manutenzione

Ogni edificio deve essere mantenuto in tutte le sue parti in conformità alle disposizioni vigenti in materia di sicurezza, di igiene e di decoro degli edifici di cui al presente Capo.

Analogo obbligo sussiste per le aree scoperte, siano esse di pertinenza degli edifici esistenti o meno.

L'Amministrazione Comunale ha facoltà di richiedere l'adeguamento degli edifici e degli spazi esterni ogni qualvolta le loro condizioni appaiano palesemente in contrasto con quanto previsto dai precedenti commi. In caso di inerzia della proprietà, scaduti i termini assegnati nell'ordinanza, l'Amministrazione Comunale, nei casi di particolare interesse pubblico e fatte salve le sanzioni amministrative, esegue d'ufficio i lavori a spese della proprietà.



TITOLO III

Edilizia sostenibile

Capo I

Linee guida e disposizioni generali

Art. 77 - Interventi finalizzati all'edilizia sostenibile

Gli interventi di trasformazione edilizia degli edifici e degli spazi scoperti sono tenuti a considerare:

- a) la compatibilità ambientale;
- b) l'ecoefficienza energetica;
- c) il comfort abitativo;
- d) la salvaguardia della salute dei cittadini.

Tutti gli impianti di un medesimo edificio o resede, anche se eseguiti in tempi diversi e/o da soggetti diversi, devono essere realizzati in modo coerente ed integrato con i dispositivi già presenti.

La dismissione degli impianti comporta il ripristino totale dei luoghi e della destinazione d'uso originaria.

Art. 78 - Progettazione degli interventi

In assenza di specifici regolamenti comunali che disciplinano la materia, le norme contenute nel presente Titolo sono da ritenersi linee guida (da illustrare nella relazione tecnica) per la progettazione e realizzazione di:

- a) nuove costruzioni;
- b) ristrutturazioni integrali degli edifici (intesa come rifacimento totale che interessi sia le parti strutturali e la totalità degli impianti, sia l'articolazione, la distribuzione e il numero delle unità immobiliari dell'intero edificio);
- c) ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione fedele;
- d) sostituzioni edilizie.

Le opere edilizie devono rispondere ai seguenti specifici requisiti in base ai quali vengono verificati, secondo parametri oggettivi e misurabili, i livelli di prestazione delle stesse:

- a) qualità ambientale esterna;



COMUNE DI TUFARA

P.zza Mazzini, 14 - Cap. 86010 - Tel. 0874 718121 - Fax 0874 713595
e-mail: comuneditufara@virgilio.it



- b) risparmio di energia;
- c) consumo di materiali;
- d) carichi ambientali;
- e) qualità ambiente interno.

La loro progettazione deve integrarsi con gli elementi locali, ambientali, climatici e storici dell'area oggetto di trasformazione e deve considerare le componenti urbanistiche, architettoniche, strutturali, impiantistiche, della sicurezza del cantiere e dello smaltimento dei materiali edili.

La loro progettazione deve altresì fare riferimento ai fattori climatici, sfruttando i benefici di quelli favorevoli e proteggendo le costruzioni da quelli che incidono negativamente sul comfort abitativo e sul risparmio energetico. Nei progetti devono risultare le seguenti verifiche:

- a) calcolo del fabbisogno annuo di energia dell'immobile;
- b) verifica dell'abbattimento del fabbisogno di cui al punto a, nel periodo invernale, attraverso gli apporti gratuiti di energia derivanti dall'irraggiamento solare;
- c) verifica dell'abbattimento del fabbisogno di cui al punto a nel periodo estivo attraverso il controllo del soleggiamento e l'adozione di sistemi di raffrescamento passivo;
- d) nel caso di nuova costruzione le interdistanze tra gli edifici contigui devono garantire che nelle peggiori condizioni stagionali, ovvero il 21 dicembre, l'ombreggiamento sulle facciate e coperture rivolte a sud sia il minore possibile;
- e) per i nuovi edifici in cui la proiezione in pianta presenti una dimensione marcatamente superiore all'altra si deve prediligere la disposizione dell'edificio che favorisca la migliore soluzione ai fini del soleggiamento e del risparmio energetico;
- f) la disposizione interna dei locali deve tenere conto della compatibilità tra le funzioni dei locali e dell'orientamento, in riferimento alla illuminazione, al calore e alla ventilazione. In particolare gli ambienti nei quali si svolge la maggior parte della vita abitativa devono possibilmente essere disposti a sud-est, sud e sud-ovest. Gli spazi che hanno meno bisogno di riscaldamento ed illuminazione devono invece essere disposti verso nord;
- g) al fine di garantire il rispetto e la valorizzazione delle caratteristiche ambientali



COMUNE DI TUFARA

P.zza Mazzini, 14 - Cap. 86010 - Tel. 0874 718121 - Fax 0874 713595
e-mail: comuneditufara@virgilio.it



locali, nella progettazione si deve tener conto della possibilità di utilizzo di materiali eco e bio-compatibili, facendo ricorso prioritariamente a materiali locali e riciclabili, a titolo esemplificativo utilizzo di materiali e lavorazioni atossici, privi di emissioni di cui sia dimostrata la nocività ed a contenuto basso o nullo di sostanze ed emissioni tossiche o a tossicità potenziale, utilizzo di materiali asettici inattaccabili da muffe e altri agenti biologici in particolare per le strutture, le finiture, gli impianti idrico-sanitari e di climatizzazione, favorire la salubrità e la traspirabilità di strutture, partizioni, coperture con adeguati accorgimenti costruttivi (es. tetti ventilati, solai o vespai aerati, drenaggi, ecc.), utilizzo di materiali naturali e locali (quindi non provenienti da specie protette ed alloctone, come nel caso dei legni tropicali, o provenienti da cicli di lavorazione ad alto impatto ambientale), utilizzo di materiali per le strutture, le finiture, gli impianti e le sistemazioni esterne durevoli e facilmente mantenibili, impiego di materiali facilmente riciclabili e non tossici durante le fasi di demolizione o di riutilizzo, riutilizzazione preferenziale in sito dei materiali (componenti murarie, inerti, terreni di riporto, ecc.) ottenuti dalle demolizioni e scavi del terreno su cui insiste l'intervento;

- h) nella progettazione delle aree circostanti gli edifici dovranno essere utilizzate strategie che consentano la riduzione dell'effetto "isola di calore", attuando un adeguato studio dell'albedo ovvero un'opportuna scelta di colori, materiali e utilizzo del verde;
- i) al fine di favorire la permeabilità delle superfici, ridurre l'effetto "isola di calore" e migliorare le caratteristiche termiche dell'involucro deve essere valutata la possibilità di realizzare delle coperture a verde.

Art. 79 - Prestazioni energetiche e deroghe urbanistiche

Gli extraspessori finalizzati al risparmio energetico delle superfici verticali e dei solai non sono computati ai fini del calcolo dei parametri urbanistici secondo le modalità espressamente previste dalla normativa nazionale e regionale vigente.

Sono escluse dai computi urbanistici, se finalizzati all'ottenimento del comfort ambientale e risparmio energetico su un periodo annuale (inverno-estate), le parti degli edifici che seguono alle seguenti condizioni:



COMUNE DI TUFARA

P.zza Mazzini, 14 - Cap. 86010 - Tel. 0874 718121 - Fax 0874 713595
e-mail: comuneditufara@virgilio.it



- a) serre solari non riscaldate disposte nei fronti da sud-est a sud-ovest con funzione di captazione solare che abbiano la superficie esterna, riferita a pareti e copertura, vetrata per almeno il settanta per cento. Il volume delle serre non può superare il 20% del volume riscaldato dell'edificio, l'adattamento delle serre alla stagione più calda deve in ogni caso essere accuratamente previsto mediante schermature e superfici vetrate completamente apribili. In riferimento ai requisiti richiesti, salvo diversi e successivi aggiornamenti di verifica e delle modalità di calcolo, per valutazione del guadagno energetico, tenuto conto dell'irraggiamento solare, sul periodo annuale (inverno-estate), si intende la differenza tra l'energia dispersa in assenza del sistema Q° e quella dispersa in presenza del sistema Q . Il guadagno energetico durante la stagione invernale dovuto alla presenza del sistema deve essere almeno del 20 % rispetto alla soluzione standard di un nuovo edificio o totalmente ristrutturato: $(Q^\circ - Q) / Q^\circ > 20\%$;
- b) spazi condominiali interni coperti o racchiusi da vetrate, climatizzati naturalmente mediante vetrate apribili durante la stagione estiva, progettati al fine di migliorare il microclima del complesso edilizio, con incidenza fino ad un massimo del 25 % della superficie coperta dell'edificio.

Gli spazi indicati dalle lettere a e b del precedente comma devono essere apribili e ombreggiabili, cioè dotate di opportune schermature esterne mobili o rimovibili per evitare il surriscaldamento estivo. Non devono determinare nuovi locali per la presenza continuativa delle persone.

L'esclusione dei volumi di cui ai punti a e b del comma 2 dagli indici urbanistici previsti dagli atti del governo del territorio è subordinata alla certificazione del bilancio energetico annuale e del raggiungimento e mantenimento delle condizioni di comfort previsti dalle presenti norme in base alla valutazione del guadagno energetico.

Le strutture di cui al punto a e b del comma 2 devono comunque rispettare le norme urbanistico- edilizie per quanto attiene le altezze, le distanze dai confini e dai fabbricati, la superficie a verde e quella permeabile e, limitatamente al punto a, la superficie coperta in caso di serre non condominiali. Le medesime strutture dovranno garantire il rispetto dei requisiti minimi igienico-sanitari del presente R.E.

Art. 80 - Involucro edilizio



COMUNE DI TUFARA

P.zza Mazzini, 14 - Cap. 86010 - Tel. 0874 718121 - Fax 0874 713595
e-mail: comuneditufara@virgilio.it



Le superfici vetrate esterne presenti nei quadranti con orientamento est, sud e ovest, devono essere dotate di dispositivi esterni che ne consentano la schermatura durante la stagione estiva. Sono ammessi tra i sistemi schermanti, a titolo esemplificativo:

- a) aggetti verticali od orizzontali dell'involucro edilizio;
- b) tende esterne ad aggetto;
- c) frangisole esterni a lamelle orientabili o non, verticali o orizzontali.

Possono essere utilizzati anche altri sistemi purché ne venga dimostrata l'efficacia, garantita la riduzione del 70 % della irradiazione solare massima sulle superfici trasparenti durante il periodo estivo e consentito il completo utilizzo della massima irradiazione solare incidente durante il periodo invernale.

Art. 81 - Impianti

Per tutte le categorie di edifici, nel caso di nuova installazione, di rifacimento degli impianti termici o di sostituzione dei generatori di calore, è obbligatorio l'impiego di sistemi di produzione di calore ad alto rendimento e la verifica del rendimento globale medio stagionale.

Salvo impedimenti di natura tecnica adeguatamente documentati, alle unità immobiliari esistenti e non interessate da ristrutturazione integrale dell'edificio, ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione fedele o sostituzione edilizia è fatto divieto di installare sistemi di produzione di acqua calda sanitaria alimentati unicamente a resistenza elettrica, anche in caso di produzione autonoma dell'energia elettrica.

Nel caso di rifacimento degli impianti termici o sostituzione dei generatori di calore con potenze nominali al focolare ≥ 100 kW deve essere allegata alla relazione tecnica una diagnosi energetica dell'edificio e dell'impianto che individui gli interventi di riduzione della spesa energetica, i relativi tempi di ritorno degli investimenti, i miglioramenti di classe energetica dell'edificio, motivando le scelte impiantistiche che si vanno a realizzare.

Nel caso di mera sostituzione dei generatori di calore, secondo le modalità previste al comma 6 del DPR 59/09, è fatto obbligo di presentare la relazione tecnica compilata a fronte di un progetto che analizzi caratteristiche e difetti dell'impianto esistente e illustri i miglioramenti derivanti dalla nuova installazione.

Nel caso di nuova installazione e rifacimento degli impianti termici, della sostituzione dei terminali scaldanti e del rifacimento della rete di distribuzione del calore, è resa



COMUNE DI TUFARA

P.zza Mazzini, 14 - Cap. 86010 - Tel. 0874 718121 - Fax 0874 713595
e-mail: comuneditufara@virgilio.it



obbligatoria l'installazione di sistemi di regolazione locale della temperatura che, agendo sui singoli elementi di diffusione del calore, garantiscano il mantenimento della temperatura dei singoli ambienti riscaldati o nelle singole zone aventi caratteristiche di uso e di esposizione uniformi (valvole termostatiche o apparecchiature elettroniche in grado di svolgere la suddetta funzione).

Per gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 metri quadrati e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia, deve essere obbligatoriamente prevista l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei 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 o no.

Art. 82 - Fonti rinnovabili

Negli interventi di nuova edificazione, sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica l'installazione di pannelli solari termici e fotovoltaici deve essere prevista all'interno di un progetto organico e coerente che coinvolga l'edificio nella sua totalità, anche in rapporto all'ambiente circostante, l'installazione è consentita anche su pergolati, sempre che non siano alterate le caratteristiche del pergolato. Le soluzioni progettuali saranno rivolte a minimizzare i dimensionamenti e l'impatto visivo, al fine di ottimizzare l'integrazione dell'impianto con i caratteri dell'edificio e del paesaggio.

Negli edifici vincolati ai sensi della Parte Seconda del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio e a quelli classificati di interesse storico l'installazione di impianti alimentati a fonti rinnovabili è ammessa solo a seguito dell'acquisizione del preventivo parere favorevole da parte rispettivamente della Soprintendenza o dell'Amministrazione Comunale ove previsto da propri regolamenti.

I pannelli solari termici e fotovoltaici installati sulle coperture inclinate devono essere aderenti o integrati nei tetti con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda; tali pannelli devono inoltre essere realizzati con superfici di colore simile a quello della copertura oppure scure non riflettenti, in modo da determinare un impatto visivo assimilabile ai lucernari, l'impianto dovrà avere una forma quanto più possibile regolare e compatibile con il disegno architettonico della copertura.

Per i pannelli solari termici è vietata la collocazione di sistemi di accumulo a vista sul tetto o comunque sulle coperture degli edifici. Le tubazioni di collegamento dovranno essere



COMUNE DI TUFARA

P.zza Mazzini, 14 - Cap. 86010 - Tel. 0874 718121 - Fax 0874 713595
e-mail: comuneditufara@virgilio.it



non in vista o celate in modo opportuno.

Nel caso di edifici con copertura piana, i pannelli solari termici e fotovoltaici e i loro componenti possono essere installati con inclinazione ritenuta ottimale, privilegiando comunque l'installazione nella parte centrale della copertura o comunque in quella meno visibile dagli spazi pubblici ovvero dagli eventuali punti panoramici individuati ai sensi della Parte Terza del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.

Se l'ubicazione dell'immobile rende tecnicamente impossibile l'installazione di impianti alimentati a fonti rinnovabili o ad alta efficienza, le prescrizioni di cui ai precedenti commi possono essere omesse. L'eventuale omissione dovrà essere dettagliatamente documentata nella relazione tecnica e si dovrà dimostrare di non essere in grado di ottemperare alle prescrizioni tramite il ricorso ad alcun sistema alimentato a fonti rinnovabili o ad alta efficienza.

Nel caso di impianti a terra dovranno comunque essere previsti opportuni accorgimenti e schermature affinché la presenza dell'impianto non alteri le prospettive visibili dai coni ottici limitrofi più significativi. L'installazione di impianti fotovoltaici a terra, laddove consentita dagli strumenti urbanistici, deve soddisfare le seguenti modalità di realizzazione:

- a) installazione su elementi appartenenti all'arredo da giardino, quali per esempio gazebo o case di legno, purché integrate nella struttura che dovrà essere del tipo facilmente rimovibile;
- b) il limite massimo di copertura non potrà superare il 50% dell'area di intervento (la vegetazione presente dovrà essere eliminata meccanicamente e non con diserbanti);
- c) dovranno essere messe in atto misure di mitigazione dell'impatto visivo, a tale scopo la superficie dovrà essere delimitata da schermi verdi accompagnate da reti di recinzione;
- d) le strutture dovranno essere poste ad una distanza minima di ml 1,5 dal confine di proprietà e comunque tale da rispettare il Codice della Strada;
- e) la superficie non drenante dovrà eventualmente essere limitata alla struttura di ancoraggio dei pannelli e le aree interessate dall'intervento non potranno in alcuno modo essere pavimentate e rese impermeabili;
- f) tutte le infrastrutture necessarie al funzionamento dell'impianto dovranno essere



COMUNE DI TUFARA

P.zza Mazzini, 14 - Cap. 86010 - Tel. 0874 718121 - Fax 0874 713595
e-mail: comuneditufara@virgilio.it



limitate allo stretto necessario e dimensionate in conformità alle normative.

È consentita, previo ottenimento dell'autorizzazione prevista dalla normativa vigente, l'installazione di impianti geotermici a pompa di calore con e senza prelievo di fluido.

Nel caso di installazione di pompe di calore, le caratteristiche del terreno o della falda devono essere tali da non pregiudicare il funzionamento di impianti analoghi preesistenti. Il sistema di prelievo del calore deve essere progettato in modo da limitare l'impoverimento termico del terreno e i fenomeni che ne conseguono. Tale verifica andrà opportunamente documentata e asseverata da una figura professionale competente in materia.

In tutti gli ambiti, ad esclusione del centro storico, è consentita l'installazione di impianti eolici con potenza nominale complessiva inferiore a 5 KW. I singoli generatori eolici installati su copertura dovranno avere un'altezza complessiva non superiore a 1,5 mt e diametro non superiore a 1,00 metro. I singoli generatori eolici installati su strutture autonome non dovranno superare complessivamente gli edifici adiacenti di oltre ml 1,5 comunque non potranno avere un diametro superiore a 1,00 metro.

In tutti gli ambiti, ad esclusione del centro storico e delle aree soggette a vincolo ambientale e paesaggistico, è consentita l'installazione di impianti eolici con potenza inferiore a 60 KW. I singoli generatori eolici che concorrono alla potenza sopra indicata, qualora installata sul tetto, devono rispettare le caratteristiche di cui al comma 10. Qualora installati a terra non vi sono vincoli su diametro ma l'altezza complessiva, comprensiva della struttura di supporto, non può superare di mt 1,5 quella degli edifici adiacenti. In caso di assenza di edifici, l'altezza complessiva non potrà superare mt 15. La distanza, dagli eventuali edifici circostanti e dai confini, deve essere pari ad almeno due volte l'altezza complessiva del sistema.

L'installazione di impianti eolici con potenza maggiore di 60 KW è consentita, previo ottenimento delle autorizzazioni previste per legge.

In tutto il territorio comunale, al fine di incentivare interventi di riqualificazione energetica degli edifici e di iniziative di gestione sostenibile delle risorse, sono ammessi impianti di riscaldamento a cogenerazione e trigenerazione a biomassa, impianti centralizzati a di tipo cogenerativo alimentati a gas naturale, impianti di teleriscaldamento a servizio di utenze pubbliche e private.

Art. 83 - Risparmio idrico



COMUNE DI TUFARA

P.zza Mazzini, 14 - Cap. 86010 - Tel. 0874 718121 - Fax 0874 713595
e-mail: comuneditufara@virgilio.it



È prescritta l'adozione di sistemi di rubinetteria finalizzati al risparmio di risorse idriche e dotati di limitatori di flusso e aeratori. In particolare, per tutti gli edifici, esclusi quelli residenziali, è prescritto l'utilizzo di rubinetterie a tempo o elettroniche o analoghe.

Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile è obbligatoria l'adozione di dispositivi per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei servizi igienici.

Le cassette devono essere dotate di un dispositivo comandabile manualmente che consenta la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi d'acqua: il primo compreso tra 7 e 12 litri e il secondo compreso tra 5 e 7 litri. Tale provvedimento si applica anche agli edifici esistenti in caso di rifacimento dell'impianto idrico-sanitario.

Nei progetti e nell'esecuzione delle opere che in qualsiasi modo modificano il suolo deve essere prevista la corretta canalizzazione e il recapito più opportuno delle acque meteoriche tale da non alterare il reticolo idraulico di deflusso superficiale delle acque nelle aree scoperte adiacenti, secondo le vigenti disposizioni sulla permeabilità dei suoli.

In fase di progettazione di nuovi edifici che abbiano spazi verdi di pertinenza è prescritta una cisterna di raccolta delle acque meteoriche della capacità minima per gli usi indicati nel presente comma, dimensionata da una figura professionale competente.

L'acqua raccolta dovrà essere utilizzata esclusivamente per l'irrigazione o per la realizzazione di una rete duale appositamente realizzata a titolo esemplificativo irrigazione aree verdi, pulizia delle aree pavimentate (cortili e passaggi), usi tecnologici, usi tecnologici relativi a sistemi di climatizzazione attiva, alimentazione cassette di scarico dei w.c.

Tali cisterne devono essere poste all'interno dell'edificio o, se all'esterno, interrare. La superficie sovrastante è considerata impermeabile ai fini della prevenzione del rischio idraulico.

La vasca di accumulo deve essere dotata di un sistema di filtratura per l'acqua in entrata, di uno sfioratore sifonato collegato al sistema disperdente interno alla proprietà (o eventuale tombinatura comunale) per smaltire l'eventuale acqua in eccesso e di un adeguato sistema di pompaggio per fornire l'acqua alla pressione necessaria agli usi suddetti.

L'impianto idrico così formato non può essere collegato alla normale rete idrica e le sue bocchette devono essere dotate di dicitura "acqua non potabile" secondo la normativa vigente.



TITOLO IV

Elementi complementari e d'arredo

Capo I

Disposizioni generali

Art. 84 - Ambito di applicazione

Fatto salvo quanto diversamente stabilito da specifici regolamenti comunali, dai piani attuativi e dai progetti unitari, nonché dal precedente art. 69, il presente Titolo detta disposizioni per l'installazione o l'esposizione di manufatti ed oggetti di qualsiasi natura aventi le funzioni di:

- a) segnalare ai cittadini lo svolgimento di attività commerciali o produttive di beni e/o servizi;
- b) arredare l'eventuale spazio esterno pubblico o privato collegato a dette attività;
- c) costituire spazi di somministrazione legati ad attività di pubblico esercizio;
- d) fornire pubblici servizi ai cittadini.

Si distinguono, all'interno del centro abitato, i seguenti ambiti di applicazione delle norme di cui alla presente parte del R.E.:

- a) Centro storico e zone omogenee A (come individuati dal Regolamento Urbanistico);
- b) Ambiti esterni al centro storico o comunque non ricadenti in zone omogenee A.

Art. 85 - Norme di carattere generale

Si intendono indicatori di attività tutti gli oggetti e i manufatti, quali a titolo esemplificativo: le insegne, i totem, i marchi, le targhe, le vetrine, le tende aggettanti, le bacheche e le sorgenti luminose.

L'installazione anche di uno solo degli elementi sopra elencati deve:

- a) non alterare i caratteri tipici del territorio salvaguardando e integrandosi con l'ambiente circostante;
- b) non determinare disturbo, per posizione, colori ed intensità luminosa, alla circolazione, sia pedonale che veicolare, nel rispetto delle norme del vigente Codice della Strada – e conseguente Regolamento di attuazione – e del Regolamento di Polizia Urbana.



COMUNE DI TUFARA

P.zza Mazzini, 14 - Cap. 86010 - Tel. 0874 718121 - Fax 0874 713595
e-mail: comuneditufara@virgilio.it



Fatte salve diverse specifiche disposizioni previste dai progetti unitari o riferite a servizi pubblici o di pubblica utilità quali, a titolo esemplificativo, ospedali, farmacie, tabaccai e forze dell'ordine, dovranno comunque essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- a) Gli indicatori in questione devono essere installati preferibilmente in prossimità dell'ingresso al piano terra dei locali alle cui attività si riferiscono. Nei centri storici e negli edifici di interesse storico se le attività sono ubicate ai piani superiori le suddette forme pubblicitarie devono essere collocate accanto al portone sotto forma di targa non luminosa (priva di luce propria) e in presenza di più attività da segnalare ai piani superiori, la relativa segnaletica deve essere raggruppata in una apposita e omogenea struttura informativa;
- b) Fatto salvo quanto diversamente stabilito dai regolamenti urbanistici o dai piani attuativi, nei centri storici e negli edifici di interesse storico, nessun indicatore di attività o forma pubblicitaria è consentito su coperture degli edifici, e su elementi di facciata aventi funzione decorativa o funzionale (ad esempio balconi);
- c) L'installazione di indicatori di attività private sugli edifici utilizzare, ove presenti, gli spazi appositamente previsti per l'inserimento delle insegne.

Fino all'approvazione di una specifica regolamentazione, gli elementi pubblicitari previsti nei seguenti articoli, aventi carattere storico o che costituiscano una testimonianza significativa della tradizione commerciale e del costume della città, dovranno essere mantenuti o recuperati.

Capo II

Indicatori di attività

Art. 86 - Insegne

Negli edifici inseriti nel centro storico e comunque negli edifici di interesse storico non sono ammesse:

- a) insegne con sorgente luminosa interna di qualsiasi tipologia costruttiva realizzate a cassonetto o a lettere staccate tridimensionali;
- b) luci mobili o intermittenti;
- c) insegne tridimensionali.
- d) insegne a bandiera eccettuato quelle di pubblico interesse



COMUNE DI TUFARA

P.zza Mazzini, 14 - Cap. 86010 - Tel. 0874 718121 - Fax 0874 713595
e-mail: comuneditufara@virgilio.it



- e) insegne poste al di sopra dell'apertura con una dimensione di base superiore alla larghezza dell'apertura stessa;
- f) insegne che comprendano più aperture;
- g) l'apposizione di più di una insegna per ciascuna apertura.

Art. 87 - Marchi

Marchi, loghi e simili dovranno essere inseriti all'interno delle insegne ovvero contenuti all'interno della vetrina.

Art. 88 - Targhe ed altri mezzi pubblicitari

Le targhe potranno avere dimensioni massime di cm 30 x 30, in presenza di più targhe in prossimità dell'ingresso principale, queste dovranno essere raggruppate.

Fatte salve diverse prescrizioni contenute negli strumenti urbanistici, altre tipologie di mezzi pubblicitari tipo totem e simili non potranno intralciare la fruibilità degli spazi destinati ai percorsi pubblici ed avere una altezza maggiore degli edifici circostanti o comunque superiore a ml 15,00.

Art. 89 - Bacheche

L'apposizione di bacheche sui fronti degli edifici prospettanti la pubblica via o spazi di uso pubblico è consentita, in corrispondenza della sede, per le seguenti attività:

- a) farmacie, in corrispondenza delle quali è consentita l'apposizione di bacheche esterne, delle dimensioni massime di cm 40x50, anche luminose, che segnalano i servizi di turno;
- b) pubblici esercizi i quali, per l'esposizione del menù/listino prezzi, possono utilizzare bacheche delle dimensioni massime di cm 40x50, anche luminose;
- c) uffici della Pubblica Amministrazione per l'espletamento delle finalità di pubblicizzazione relativa ai compiti di istituto;
- d) associazioni, enti e organismi politici, delle dimensioni massime di cm 70x110.

Le bacheche affisse a parete esterna prospettanti su spazi pubblici devono avere uno spessore massimo di cm 15,00 e poste ad un'altezza minima da terra di ml 1,20.

Le bacheche devono essere realizzate prive di spigoli vivi, in armonia con i caratteri della facciata, con l'esclusione di qualsiasi forma di anodizzazione ed evitando di occultare



elementi in pietra viva o di natura decorativa.

I contenitori distributivi (ad esempio, apparecchiature per la distribuzione di sigarette, caramelle, distributori di merci varie), da considerarsi assimilati alle bacheche, sono vietati quando la loro installazione sia prevista a rilievo su facciate dell'edificio prospettanti spazi pubblici.

Capo III

Altre disposizioni

Art. 90 - Arredi privati per pubblici esercizi

Gli arredi privati per pubblici esercizi costituiti a titolo esemplificativo da pedane, fioriere, ombrelloni, tavolini e sedie, possono essere ubicati esclusivamente in spazi di pertinenza dell'attività o su suolo pubblico. Tutti gli arredi devono essere semplicemente appoggiati al suolo, senza alcun tipo di infissione nella pavimentazione.

L'installazione di tali arredi è subordinata, ove necessario, all'ottenimento del titolo all'occupazione del suolo pubblico a carattere temporaneo.

L'installazione di arredi privati in spazi esterni è consentita esclusivamente agli esercizi di vendita di alimenti o bevande purché gli spazi siano resi conformi alla normativa vigente in materia.

Gli arredi di cui al presente articolo dovranno essere uniformi per tipologia, colore e materiali e dovranno esprimere livelli qualitativi adeguati in sé e in relazione al contesto in cui si collocano.

In alternativa alle fioriere possono essere realizzate chiusure parziali degli spazi di uso pubblico con elementi in ferro e vetro di altezza massima pari a ml 1.60.

Art. 91 - Spazi coperti di pertinenza dei pubblici esercizi ed attività agrituristiche

Entro certi limiti di consistenza edilizio-urbanistica, gli spazi coperti annessi alle unità immobiliari destinate a pubblici esercizi di somministrazione alimentare (bar – ristoranti – ecc.), agriturismi o strutture turistico-ricettive, assumono carattere pertinenziale irrilevante ai fini del carico urbanistico, in quanto destinati ad una migliore fruibilità per l'utenza degli spazi già in dotazione dell'esercizio (su proprietà privata e/o dietro concessione di spazio pubblico). La concessione dello spazio pubblico disciplinerà il periodo di permanenza della



COMUNE DI TUFARA

P.zza Mazzini, 14 - Cap. 86010 - Tel. 0874 718121 - Fax 0874 713595
e-mail: comuneditufara@virgilio.it



struttura. A tal fine dovranno essere rispettate le seguenti caratteristiche:

- a) per i pubblici esercizi le dimensioni delle opere pertinenziali non potranno essere superiori a mq 40 di superficie coperta;
- b) per gli agriturismi e le strutture turistiche-ricettive le dimensioni delle opere pertinenziali, non dovranno superare mq 80 di superficie coperta;
- c) la struttura dei sostegni dovrà avere caratteristiche di leggerezza e facile amovibilità e le chiusure dovranno essere in materiali non rigidi né autoportanti;
- d) non potranno essere dotati di impianti tecnologici salvo quelli strettamente necessari, né essere collegati ai servizi urbani;
- e) il periodo di permanenza delle chiusure laterali del manufatto non potrà essere superiore a 8 mesi e dovrà risultare preventivamente autorizzato dal comune, in caso di nuova richiesta per l'anno successivo, essa può essere reiterata con una semplice comunicazione in caso di struttura uguale a quella precedente ovvero con nuova autorizzazione nel caso di struttura con caratteristiche e ubicazione sostanzialmente diverse da quella precedente.

Per tali manufatti si dovranno osservare le distanze dai fabbricati e dai confini come indicati nel codice civile mentre per la distanza dalla strada si potrà concordare con l'UTC distanze inferiori a mt 3,00 con previsione di una distanza che comunque consenta il transito delle persone su marciapiede. Nei Centri Storici sono ammesse ulteriori deroghe a tali distanze da concordare con gli Uffici Comunali preposti.

Tali manufatti dovranno essere rimossi in caso di cessazione dell'attività.

Art. 92 - Edicole, chioschi e distributori

L'installazione di edicole, chioschi o distributori è subordinata all'ottenimento del titolo all'occupazione del suolo pubblico o privato di uso pubblico, a carattere temporaneo. I manufatti dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- a) per chioschi ed edicole, la dimensione in pianta non deve essere superiore a 12,00 mq per il centro storico e 18,00 mq negli altri ambiti e l'altezza al colmo non superiore a ml 3,50;
- b) per la vendita con distributori, la dimensione in pianta non deve essere superiore a 3,00 mq e l'altezza esterna non superiore a ml 2,20;
- c) l'installazione non deve creare impedimento alla circolazione dei veicoli e dei



COMUNE DI TUFARA

P.zza Mazzini, 14 - Cap. 86010 - Tel. 0874 718121 - Fax 0874 713595
e-mail: comuneditufara@virgilio.it



pedoni, deve essere conforme alle norme vigenti in materia e, nel caso di spazi a parcheggio, non occupare complessivamente oltre il 2,5% dello stesso.



TITOLO V

Costruzioni ad uso diverso dalla residenza

Capo I

Disposizioni generali

Art. 93 - Edifici e locali di uso collettivo

Le norme di agibilità per gli edifici ed i locali di uso collettivo destinati alla riunione, allo spettacolo, al divertimento, alla esposizione, al culto, al ristoro, al commercio ed altre simili attività, esclusa la destinazione residenziale, possono essere modificate nei limiti delle seguenti prescrizioni:

- a) l'illuminazione naturale può essere sostituita da adeguata illuminazione artificiale;
- b) l'aerazione naturale può essere sostituita con aerazione artificiale, deve essere in ogni caso assicurato il ricambio d'aria adeguato all'uso del locale.

Inoltre:

- a) le cucine, le lavanderie, i locali per servizi igienici, ecc., debbono avere i pavimenti e le pareti lavabili fino all'altezza di mt 2,00;
- b) i servizi igienici debbono essere separati per sesso, i tramezzi che dividono i vari servizi di un raggruppamento, possono avere altezze inferiori al soffitto, ma non inferiori di mt 2,10;
- c) ogni piano deve essere provvisto di almeno un gruppo di bagni;
- d) i dormitori debbono avere una cubatura minima di mc 15,00 per letto.

Devono comunque essere osservate tutte le particolari disposizioni prescritte da leggi e regolamenti relativi alle varie tipologie che pertanto, in caso di diversità, vanno intese come prevalenti sulle disposizioni del presente regolamento.

Art. 94 - Stabilimenti industriali, depositi, magazzini, autorimesse

Gli stabilimenti industriali, i depositi, i magazzini, le autorimesse e laboratori in genere, devono sottostare alle norme e alle prescrizioni stabilite dalle vigenti leggi, devono inoltre uniformarsi alle prescrizioni generali del presente regolamento, alle norme per i locali agibili e per quelli ad essi sussidiari, sono considerati tali gli uffici, i refettori, gli



spogliatoi, ecc.

Adeguati servizi igienici saranno previsti in ragione del numero degli addetti e comunque nel rispetto della vigente legislazione in materia.

Art. 95 - Impianti al servizio dell'agricoltura

I ricoveri per gli animali devono essere aerati ed illuminati dall'esterno con finestre di superficie complessiva non inferiore ad 1/20 della superficie del pavimento, devono inoltre essere ventilati con canne che partendo dal soffitto si elevino oltre il tetto.

Il pavimento deve essere costruito con materiale ben connesso, impermeabile, raccordato ad angoli arrotondati con le pareti ed inclinato verso canalette di scolo a superficie liscia impermeabile, le quali adducano il liquame all'esterno, in appositi pozzi stagni. Le mangiatoie, le rastrelliere e gli abbeveratoi devono essere costruiti con materiale di facile lavatura e disinfezione.

Le concimaie debbono avere fondo e pareti intonacate ed impermeabili e, ove il terreno non sia perfettamente piano, devono essere poste a valle dei pozzi, fontane, ecc.

I fabbricati per allevamenti di qualsiasi tipo, per locali di ricovero del bestiame e per le attrezzature relative, debbono distare non meno di mt 200,00 dai centri abitati esistenti e dalle aree di insediamento previste dal P. di F.

I cortili, le aie, gli orti annessi alle abitazioni, nelle parti del territorio destinate agli usi agricoli, debbono essere dotati di opere di canalizzazione per lo smaltimento delle acque meteoriche.

Art. 96 - Allevamenti zootecnici a carattere industriale

Si considerano impianti zootecnici a carattere industriale e, pertanto equiparati ad ogni effetto agli impianti industriali, gli impianti per allevamenti di bestiame nei quali ricorre una o più delle seguenti circostanze:

- a) l'alimentazione degli animali non avvenga con prevalente utilizzo di prodotti aziendali;
- b) l'allevamento non avvenga mediante utilizzazione della normale manodopera agricola familiare o aziendale;
- c) non sussista un razionale e funzionale rapporto tra estensione poderale e numero dei capi di bestiame.



Art. 97 - Impianti per lavorazioni pericolose, moleste, insalubri o inquinanti

Gli impianti per lavorazioni pericolose, moleste, insalubri o inquinanti devono essere dislocati o realizzati in conformità alle disposizioni delle leggi speciali che li riguardano, oltre che alle norme contenute negli strumenti urbanistici e nel presente regolamento.

Capo II

Prevenzione dai pericoli d'incendio

Art. 98 - Locali per lavorazione e deposito di materiali combustibili ed infiammabili

I locali destinati a lavorazione e deposito di materiali combustibili ed infiammabili e centrali termiche devono rispondere ai requisiti prescritti dalla vigente legislazione in materia.

Il comando provinciale dei vigili del fuoco è delegato a controllare l'applicazione delle norme.

Art. 99 - Impianti termici

Gli impianti termici devono essere realizzati in conformità alle vigenti disposizioni in materia, avuto particolare riguardo a quelle contro l'inquinamento atmosferico ed a quelle per la sicurezza e la salubrità.

Gli operatori, titolari di concessione, devono presentare all'ufficio tecnico comunale i progetti per l'impianto termico e riscaldamento dell'acqua prima di dare inizio all'esecuzione dell'impianto ed attendere il nulla osta dell'ufficio comunale, ove richiesto dalla normativa vigente.

Art. 100 - Preventivo nulla osta dei Vigili del Fuoco

È richiesto il preventivo nulla osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco in ogni caso previsto dalle vigenti norme ed in particolare per i seguenti edifici prima del rilascio della concessione ad edificare:

- a) edifici industriali e artigianali;
- b) edifici commerciali, magazzini e depositi;
- c) locali, edifici ed impianti pubblici e di uso collettivo;
- d) edifici di abitazione di altezza superiore a mt 12,00;



COMUNE DI TUFARA

P.zza Mazzini, 14 - Cap. 86010 - Tel. 0874 718121 - Fax 0874 713595
e-mail: comuneditufara@virgilio.it



- e) autorimesse, anche private, aventi superficie superiori a mq 100,00;
- f) edifici nei quali vi siano montacarichi;
- g) edifici nei quali vi siano ascensori con corsa superiore a mt 20,00;
- h) edifici nei quali l'impianto termico abbia potenzialità superiore alle 30.000 kcal/ora;
- i) edifici a struttura metallica.

Art. 101 - Particolari prevenzioni cautelative

I cortili chiusi devono comunicare con gli spazi pubblici attraverso un passaggio carraio.

L'impianto interno per la distribuzione del gas deve poter essere isolato, mediante saracinesca, dalla rete collettiva di distribuzione, le tubazioni non possono attraversare le centrali termiche, le cabine elettriche, i depositi di immondizie, i vani di ascensore e montacarichi e le canne fumarie.

Gli apparecchi utilizzatori, installati in locali abitabili, non possono essere alimentati a pressione superiore a mm. 200 di colonna d'acqua, non è ammessa l'installazione di apparecchi a gas in locali seminterrati o interrati.

Ogni impianto elettrico deve essere fornito di interruttori generali che selezionino i circuiti per ogni unità immobiliare.

Gli interruttori, contatori e quadri elettrici che siano installati, in ambienti ove possa presentarsi pericolo di incendio e di esplosione, devono essere a tenuta stagna.

I condotti di fumo devono essere costruiti con canne ad intercapedine di facile pulitura e di sufficiente coibenza, devono essere provvisti di bocchette d'ispezione alla base ed essere sopraelevati di almeno mt 1,00 rispetto all'estradosso delle coperture, devono essere distanziati di almeno cm 20 da strutture lignee e non possono essere installati nelle murature di fienili e di locali contenenti materiali combustibili.

Le costruzioni, nelle quali siano collocati forni di pane, pasticceria e simili, forni di fusione e simili, forni metallurgici, fucine ecc., devono in ogni loro parte essere costruite con materiali resistenti al fuoco.

Art. 102 - Uso di gas in contenitore

I contenitori di gas (bombole, ecc.), devono essere collocati in opportuni spazi o nicchie ricavati all'esterno di fabbricati ed isolati dai locali di abitazione, la tubazione fissa



COMUNE DI TUFARA

P.zza Mazzini, 14 - Cap. 86010 - Tel. 0874 718121 - Fax 0874 713595
e-mail: comuneditufara@virgilio.it



metallica di erogazione, provvista di rubinetti di intercettazione del flusso, nell'attraversamento delle murature deve essere protetta da guaina metallica aperta verso l'esterno, i contenitori devono essere salvaguardati contro eventuali manomissioni.

Art. 103 - Collaudo di competenza dei Vigili del Fuoco

Prima del rilascio dei certificati di agibilità concernenti gli edifici di cui al precedente art. 100, è richiesto il collaudo del Comando Provinciale Vigili del Fuoco.



TITOLO VI

Esecuzione dei Lavori

Capo I

Adempimenti preliminari

Art. 104 - Impianto e organizzazione dei cantieri

I luoghi di lavoro in cui si eseguono lavori di costruzione, modifica, manutenzione, riparazione e demolizione di opere edilizie sono da definirsi cantieri e come tali sono soggetti alla disciplina di cui alle presenti norme e alle altre leggi e regolamenti vigenti in materia urbanistico edilizia, di sicurezza e ambientale.

L'Amministrazione Comunale ha facoltà di procedere all'assegnazione sul terreno dei capisaldi planimetrici ed altimetrici per la realizzazione delle opere edilizie e di recinzioni, che dovranno essere realizzate in forza di permessi di costruire, segnalazione certificata d'inizio attività o degli altri titoli edilizi previsti dalla normativa vigente.

In ogni caso nel provvedimento di permesso di costruire può essere prescritto di concordare preventivamente l'assegnazione di punti fissi.

L'assegnazione dei punti fissi è effettuata mediante apposito verbale redatto in doppia copia sottoscritto dal tecnico dell'Amministrazione Comunale e dal direttore dei lavori. Una copia del verbale deve essere conservata in cantiere ed esibita ad ogni eventuale controllo.

Le disposizioni del presente articolo si applicano anche nel caso di titoli edilizi che abbiano ad oggetto recinzioni o altri simili manufatti per i quali si renda opportuno concordare l'allineamento.

Art. 105 - Comunicazione di inizio dei lavori per interventi soggetti a permesso di costruire

L'inizio dei lavori entro i termini stabiliti dall'atto, di norma non superiore ad un anno, deve essere comunicato all'Amministrazione Comunale dal titolare del Permesso a costruire, il quale indica i nominativi del direttore dei lavori, del certificatore energetico e della ditta esecutrice (e codici d'iscrizione identificativi degli enti previdenziali) con la relativa accettazione degli incarichi.

Qualora successivamente all'inizio dei lavori si verifichi il subentro di altra impresa, il



proprietario o chi ne abbia titolo dovrà comunicare i relativi dati entro quindici giorni dall'avvenuto subentro.

Art. 106 - Occupazione temporanea e manomissione del suolo pubblico

Fatta salva diversa disciplina contenuta in specifici regolamenti comunali relativi all'occupazione o manomissione di suolo pubblico, l'acquisizione del titolo indicato dal comma 1 del presente articolo è subordinata alla disciplina indicata dai commi seguenti. Gli Enti erogatori di pubblici servizi, o altri soggetti interessati, dovranno preventivamente ottenere apposito titolo, da parte del soggetto proprietario del suolo, (fatti salvi eventuali nulla-osta di altri enti interessati), quando l'esecuzione dei lavori comporti:

- a) la manomissione di suolo e/o sottosuolo pubblico o di uso pubblico;
- b) l'occupazione temporanea del suolo pubblico o di uso pubblico per la costruzione di assiti o ponteggi, il deposito di materiali o la realizzazione di opere provvisorie.

Il rilascio del titolo è subordinato al pagamento di una tassa commisurata alla superficie ed alla durata dell'occupazione.

Le aree pubbliche manomesse in conseguenza dei lavori dovranno essere ripristinate a cura e spese del titolare dell'autorizzazione o di altro titolo comunque denominato.

L'Amministrazione Comunale potrà richiedere la rimessa in pristino anche nel caso di prolungata sospensione dei lavori.

Art. 107 - Cartellonistica di cantiere

Ogni cantiere edilizio deve essere provvisto di cartello, costruito con materiali resistenti agli agenti atmosferici ed apposto in modo da risultare visibile dagli spazi pubblici esterni.

Tale cartello deve indicare almeno gli estremi del titolo abilitativo all'esecuzione dei lavori, la natura dell'opera in corso di realizzazione e il nominativo:

- a) del titolare del permesso di costruire o dell'equivalente titolo;
- b) del progettista dell'opera;
- c) del progettista delle opere strutturali;
- d) del committente dei lavori;
- e) dell'esecutore dei lavori;



COMUNE DI TUFARA

P.zza Mazzini, 14 - Cap. 86010 - Tel. 0874 718121 - Fax 0874 713595
e-mail: comuneditufara@virgilio.it



- f) del direttore dei lavori;
- g) del responsabile del cantiere e del responsabile della sicurezza;
- h) del certificatore in materia di energia;
- i) del progettista degli impianti;
- j) recapito e numero di telefono del responsabile/assistente di cantiere (per reperibilità 24ore su 24);
- k) dell'esecutore delle indagini geologiche.

Art. 108 - Pubblicità

È consentito l'uso delle recinzioni nei cantieri per l'affissione pubblicitaria di qualsiasi natura alle condizioni impartite dall'Amministrazione Comunale.

Capo II

Conduzione dei lavori

Art. 109 - Prescrizioni generali

Le aree destinate a cantiere edile devono essere recintate nei modi e nelle forme stabilite dalle norme di sicurezza dei luoghi di lavori e alle eventuali prescrizioni impartite dal Comune.

Nei cantieri situati nei centri urbani il Comune potrà richiedere, per le parti prospicienti spazi pubblici o comunque visibili da detti spazi, l'utilizzo di recinzioni adeguate al carattere e al decoro dell'ambiente.

Gli interventi di qualsiasi genere dovranno prevedere idonee protezioni onde evitare la propagazione delle polveri ed evitare inquinamento o degrado del suolo e/o delle acque che si potrebbero determinare in fase di cantiere.

Il trasporto di materiali e/o di rifiuti deve essere eseguito in modo da evitare depositi o detriti di materiale lungo le strade che potrebbero arrecare pericolo o disagio per il traffico veicolare o pedonale. Qualora ciò non si verifichi, il responsabile del cantiere è tenuto alla immediata rimozione dei materiali dalla pubblica via compresi detriti, fango e polveri che, anche in conseguenza di particolari situazioni meteoriche e della movimentazione dei mezzi, potrebbero depositarsi lungo gli spazi pubblici costituendo possibile situazione di pericolo o disagio per il traffico veicolare e i pedoni.



COMUNE DI TUFARA

P.zza Mazzini, 14 - Cap. 86010 - Tel. 0874 718121 - Fax 0874 713595
e-mail: comuneditufara@virgilio.it



In cantiere deve essere conservato il permesso di costruire, o l'equivalente titolo abilitativo all'esecuzione dei lavori e l'intera documentazione occorrente da mettere a disposizione per eventuali controlli da parte degli organismi preposti alla vigilanza.

All'interno del cantiere, ed esclusivamente per il periodo di esecuzione dei lavori, è ammessa l'installazione a titolo precario di box, prefabbricati o simili, strettamente connessi con la conduzione del cantiere stesso. Nel caso in cui in detti manufatti fossero previsti bagni, docce e/o lavabi non dotati di serbatoio d'accumulo, questi dovranno essere collegati alla fognatura pubblica mediante idoneo sistema di smaltimento conforme alle norme vigenti.

Nel caso che, per qualsiasi motivo, i lavori iniziati dovessero essere interrotti, il titolare del titolo abilitativo alla esecuzione degli stessi deve darne immediata comunicazione all'Amministrazione Comunale indicando i motivi che hanno determinato l'interruzione stessa e disporre le cautele necessarie a garantire, durante detta interruzione, la sicurezza, l'igiene e il decoro. In caso di inadempienza l'autorità competente ingiunge gli opportuni provvedimenti, salva la facoltà di intervento sostitutivo a spese dell'inadempiente;

Qualora il Direttore dei lavori venga sostituito, i lavori devono essere sospesi fino a quando non sia presentata la dichiarazione del subentrante all'Amministrazione Comunale, in ogni caso la ripresa dei lavori dovrà essere comunicata all'autorità competente.

I lavori possono essere interrotti dal titolare purché vengano ultimati entro i termini stabiliti, durante il periodo d'interruzione il titolare e l'impresa sono tenuti alla custodia del cantiere, in assenza del direttore dei lavori i lavori sono sospesi.

Oltre alle prescrizioni del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio riguardanti l'obbligo di denuncia alle autorità competenti da parte di chiunque esegua scoperte di presumibile interesse di carattere storico, archeologico, culturale e scientifico, il titolare del titolo abilitativo, il direttore dei lavori o l'assuntore dei lavori sono tenuti a segnalare immediatamente al Comune e alle autorità competenti i rinvenimenti di cui sopra, qualora si verificassero nel corso dei lavori, e a sospendere l'esecuzione delle opere.

Art. 110 - Incolumità pubblica

Nell'esecuzione di opere edilizie di qualsiasi genere devono essere adottate tutte le necessarie precauzioni allo scopo di garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose (pubbliche e private), nonché a limitare le molestie nei confronti di terzi e a garantire la



COMUNE DI TUFARA

P.zza Mazzini, 14 - Cap. 86010 - Tel. 0874 718121 - Fax 0874 713595
e-mail: comuneditufara@virgilio.it



sicurezza della circolazione veicolare e pedonale.

L'accesso al cantiere non dovrà costituire pericolo per la circolazione stradale e comunque per la pubblica incolumità nel rispetto delle norme antinfortunistiche vigenti.

Il cantiere che occupi spazi pubblici e/o di uso pubblico deve essere opportunamente segnalato sia di giorno che di notte, oltre che illuminato quando le condizioni di luce lo richiedano. Le segnalazioni e illuminazioni dovranno essere fornite, gestite e mantenute dall'assuntore dei lavori per tutta la durata dei lavori stessi.

Salva l'osservanza delle disposizioni di legge e regolamentari vigenti in materia, tutte le strutture provvisorie di cantiere quali ad esempio ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti devono essere poste in opera a regola d'arte, avere requisiti di resistenza e stabilità ed essere dotate di protezioni atte a garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose. Devono altresì conformarsi alla vigente normativa per la prevenzione degli infortuni sui luoghi di lavoro.

Nell'esecuzione di opere di demolizione, oltre a quanto già disposto dal presente articolo, devono osservarsi le seguenti norme:

- a) è vietato tenere accumulati materiali di risulta quando da ciò possa derivare pregiudizio per l'igiene e la sicurezza pubblica;
- b) è vietato accumulare materiali pesanti sui solai senza che siano previste idonee opere provvisorie di puntellamento;
- c) è vietato determinare scotimenti nel terreno che possano recare danni ai fabbricati vicini;
- d) deve essere evitato il sollevamento della polvere usando tutte le opportune cautele durante il trasporto e innaffiando abbondantemente i manufatti ed i materiali da demolire;
- e) è vietato gettare materiali demoliti o altri oggetti dai ponteggi o dagli edifici verso gli spazi sottostanti. Questi devono essere calati a terra mediante appositi recipienti o fatti discendere attraverso appositi condotti chiusi;
- f) è comunque vietato ogni deposito di materiale sul suolo pubblico al di fuori della recinzione del cantiere.

I lavori di scavo devono essere eseguiti con modalità atte ad evitare qualsiasi rovina o franamento.

La stabilità degli scavi deve essere assicurata, mediante puntellature o adeguata scarpa,



COMUNE DI TUFARA

P.zza Mazzini, 14 - Cap. 86010 - Tel. 0874 718121 - Fax 0874 713595
e-mail: comuneditufara@virgilio.it



in modo da resistere alla spinta del terreno circostante e da non compromettere la sicurezza di edifici ed impianti posti nelle vicinanze. Le specifiche dovranno essere indicate nella relazione geologica allegata alla pratica edilizia ove presente.

I cantieri dovranno garantire il rispetto della normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche in prossimità di spazi pubblici.

Art. 111 - Visite di controllo

Al fine dello svolgimento dell'attività di vigilanza urbanistico-edilizia l'Autorità Comunale competente si avvale dei propri uffici nonché di ogni altro ente/autorità che ritenga opportuno. Pertanto, nei cantieri in cui si eseguono i lavori, deve sempre essere consentito l'accesso agli incaricati dell'Ufficio Tecnico Comunale, al personale di Polizia Municipale, agli ispettori del lavoro, al medico della ASL ed agli altri organi per i controlli di loro competenza.

A richiesta dei suddetti soggetti devono essere esibiti il titolo abilitativo e i relativi allegati, nonché gli altri documenti che a norma delle vigenti disposizioni devono essere conservati in cantiere.

L'Autorità competente, fatta salva l'adozione dei successivi provvedimenti definitivi nei modi e nei termini di legge, e gli altri casi specificamente previsti dalle norme vigenti, ordina l'immediata sospensione dei lavori quando:

- a) sia constatata l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità esecutive contenute nel titolo edilizio;
- b) il Direttore dei Lavori non abbia assunto l'effettiva direzione o, avendola lasciata, non sia stato regolarmente sostituito previa comunicazione al Comune;
- c) il progetto allegato al titolo abilitativo sia stato arbitrariamente modificato, fatte salve le varianti soggette a semplice deposito e ai sensi delle disposizioni vigenti;
- d) il titolo abilitativo risulti ottenuto in base a condizioni e dimensioni del terreno od a stati esistenti non corrispondenti alla realtà.

Art. 112 - Disposizioni sulla produzione e riutilizzo di terre e rocce da scavo

Fatto salvo quanto diversamente stabilito da specifici regolamenti comunali il presente articolo detta disposizioni inerenti la gestione di terre e rocce da scavo provenienti da



cantieri edilizi.

La produzione e l'eventuale riutilizzo di terre e rocce da scavo deve rispondere alle specifiche disposizioni di legge vigenti in materia, così come anche il loro smaltimento o lo stoccaggio provvisorio in altre aree previa acquisizione di idoneo titolo.

Tra la documentazione da tenere in cantiere è compresa la documentazione attestante il legittimo riutilizzo, oppure, copia della documentazione relativa al trasporto delle terre e rocce da scavo presso discarica o in altro sito opportunamente autorizzato.

È vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano stati utilizzati come discariche o deposito di materiali insalubri se non dopo aver risanato completamente il sottosuolo corrispondente.

Il riutilizzo di terre e rocce da scavo, escluse dal regime dei rifiuti, all'interno del territorio comunale è consentito solo nel rispetto della normativa, si precisa che nel territorio agricolo sono normalmente vietati interventi di modifica morfologica del territorio salvo che siano finalizzati:

- a) al miglioramento della percezione paesaggistica;
- b) al miglioramento della qualità della copertura arborea o della funzionalità o delle condizioni di esposizione solare, per attività agro-silvo-pastorali;
- c) ad interventi di sistemazione idraulica e forestale;
- d) al miglioramento delle condizioni di raccolta e regimazione delle acque piovane;
- e) al miglioramento delle condizioni di stabilità morfologica dei versanti.

I terreni utilizzati per i suddetti interventi devono rispettare adeguati requisiti di qualità ambientale e sono consentiti nel rispetto delle prescrizioni di seguito riportate:

- a) non devono provenire dall'interno della perimetrazione di siti contaminati o sottoposti ad interventi di bonifica;
- b) non devono contenere rifiuti o materiali derivanti da operazioni di demolizione;
- c) il loro utilizzo non deve richiedere la necessità di preventivo trattamento o trasformazioni preliminari;
- d) deve essere preliminarmente dimostrato che il materiale da utilizzare non sia contaminato e che detto materiale sia compatibile con il sito di destinazione.

Ogni intervento che presuppone il trasporto di terre e rocce da un cantiere ad altro sito deve essere corredato da *elaborati progettuali* finalizzati ad evidenziare la sussistenza delle condizioni e dei requisiti che giustifichino l'attività prevista, comprendenti la relazione



COMUNE DI TUFARA

P.zza Mazzini, 14 - Cap. 86010 - Tel. 0874 718121 - Fax 0874 713595
e-mail: comuneditufara@virgilio.it



geologica e planimetrie e sezioni di progetto, in scala adeguata, nelle quali siano evidenziati i riporti e gli scavi.

La compatibilità ambientale dei terreni utilizzati deve essere accertata mediante *preliminari indagini analitiche* su campioni di terreno prelevati sia dal sito di origine sia dal sito di destinazione nei casi espressamente previsti dalla legge. Le indagini devono verificare:

- a) la compatibilità delle caratteristiche fisiche e chimiche tra il sito di origine e il sito di destinazione;
- b) l'adeguatezza dei terreni utilizzati, da un punto di vista geologico, geotecnico ed idrogeologico, per lo scopo descritto nel progetto.

Nel caso di utilizzo per rinterri, riempimenti, rimodellamenti e rilevati realizzati a beneficio dell'agricoltura, ivi comprese le destinazioni a pascolo, l'elaborato progettuale deve essere affiancato da una relazione agronomica, corredata da opportune indagini analitiche sui suoli, volta a dimostrare l'idoneità del materiale per la formazione e l'uso del suolo agricolo.

Le analisi chimiche di caratterizzazione del suolo sono obbligatorie nei casi di trasporto del terreno dal cantiere di scavo verso altri luoghi di messa a dimora.

Art. 113 - Ultimazione delle opere

L'ultimazione dei lavori deve essere comunicata dal titolare del permesso di costruire o della segnalazione certificata di inizio attività, entro trenta giorni dal termine di validità del titolo. Alla comunicazione è allegata tutta la documentazione comunque prevista per legge o in virtù delle prescrizioni contenute nel titolo abilitativo, attestante la conformità dell'opera eseguita rispetto al progetto a suo tempo presentato e alle relative varianti eventualmente intervenute.

In caso di scadenza del titolo edilizio senza che i lavori siano stati ultimati, dovrà essere trasmesso al Comune, entro 30 giorni dalla scadenza del titolo, lo stato di avanzamento delle opere. Il completamento delle opere potrà avvenire tramite la presentazione di un'ulteriore istanza in base alla consistenza dei lavori da ultimare.

Ove prescritta, la richiesta di certificazione di agibilità, dovrà essere presentata entro 30 giorni dal termine di validità dell'atto abilitativo. La certificazione di agibilità parziale è ammessa per singole unità abitative qualora le stesse risultino permanentemente autonome e



COMUNE DI TUFARA

P.zza Mazzini, 14 - Cap. 86010 - Tel. 0874 718121 - Fax 0874 713595
e-mail: comuneditufara@virgilio.it



funzionali rispetto alle restanti parti del fabbricato, certificandone la sicurezza rispetto al resto del cantiere.

Contestualmente alla richiesta di certificazione di agibilità dovrà essere fornita, su apposito supporto informatico, la documentazione tecnica relativa all'intervento eseguito.



TITOLO VII

Disposizioni finali

Capo I

Disposizioni generali

Art. 114 - Entrata in vigore del presente regolamento

Il presente regolamento, approvato dall'Autorità competente, entra in vigore il giorno successivo ai quindici giorni di pubblicazione all'Albo pretorio del Comune ed al B.U.R.M.

Art. 115 - Norme finali e transitorie

Alle pratiche edilizie presentate prima dell'entrata in vigore del presente regolamento si applicano, su istanza dei richiedenti, le norme vigenti alla data della presentazione.

Alle varianti ai titoli abilitativi originari, presentate nei termini di validità del titolo abilitativo, e alle varianti non sostanziali (ancorché dette varianti siano presentate fuori termine), si applicano, sempre su istanza dei richiedenti, le norme vigenti alla data della presentazione dell'originario titolo.

Ai piani attuativi adottati, nonché alle relative varianti e ai conseguenti titoli abilitativi edilizi si applicano, su richiesta dei richiedenti, le norme vigenti alla data dell'adozione.

Sono fatti salvi regolamenti comunali di specie fino alla loro unificazione, in caso di incongruenze fra il presente regolamento e altri regolamenti comunali avrà prevalenza quello di specie.

Entro 120 gg. dalla approvazione del R.E. gli uffici comunali, su proposta della Commissione Edilizia di cui all'art. 2 (se nominata), adottano la modulistica unificata contenente l'elenco dei documenti e degli elaborati di progetto da allegare per ogni tipologia di titolo abilitativo. Fino all'adozione della modulistica di cui sopra continua ad utilizzarsi quella attualmente in vigore.

Art. 116 - Norme abrogate

Sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune contrarie od incompatibili con le norme del presente Regolamento.



COMUNE DI TUFARA

P.zza Mazzini, 14 - Cap. 86010 - Tel. 0874 718121 - Fax 0874 713595
e-mail: comuneditufara@virgilio.it



Art. 117 - Poteri in deroga

Il Sindaco, previo parere della Commissione Edilizia e deliberazione del Consiglio Comunale e nel rispetto della legislazione vigente, ha facoltà di esercitare i poteri di deroga alle norme del presente Regolamento solo per opere di pubblico interesse.

Art. 118 - Contravvenzioni - sanzioni

Per le contravvenzioni alle norme del presente Regolamento si applicano le sanzioni previste dalla legislazione vigente ed in particolare dalla legge urbanistica, dalla legge comunale e provinciale, dalle leggi sanitarie, dalle leggi ambientali, dalla legge sismica e da ogni altra legge riferita ad attività edilizia e di trasformazione del territorio.

Art. 119 - Rinvio dinamico

Le norme del presente regolamento si intendono modificate per effetto di sopravvenute norme statali o regionali. In tali casi, in attesa della formale modifica del regolamento, si applica la normativa sovraordinata.



COMUNE DI TUFARA

P.zza Mazzini, 14 - Cap. 86010 - Tel. 0874 718121 - Fax 0874 713595
e-mail: comuneditufara@virgilio.it



ALLEGATO "A"

DEFINIZIONI

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.

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.

Indice di edificabilità Territoriale (IT)

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

Indice di fabbricabilità Fondiaria (IF)

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

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.

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.



COMUNE DI TUFARA

P.zza Mazzini, 14 - Cap. 86010 - Tel. 0874 718121 - Fax 0874 713595
e-mail: comuneditufara@virgilio.it



Sedime

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

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 mt.

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.

Indice di Permeabilità (IPT/IPF)

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

Indice di Copertura (IC)

Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

Superficie Totale (ST)

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

Superficie Lorda (SL)

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

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.



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 comprende:

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

Superficie Complessiva (SC)

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

Superficie Calpestabile

Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) di pavimento.



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 mt.

Volume Totale o Volumetria Complessiva (VT/VC)

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

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.

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.

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.

Sottotetto

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

Soppalco

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

Numero dei piani



COMUNE DI TUFARA

P.zza Mazzini, 14 - Cap. 86010 - Tel. 0874 718121 - Fax 0874 713595
e-mail: comuneditufara@virgilio.it



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

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.

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.

Altezza dell'edificio

Altezza massima tra quella dei vari fronti.

Altezza utile

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

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 sua sagoma rispetti la distanza prescritta.

Volume tecnico

Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a



COMUNE DI TUFARA

P.zza Mazzini, 14 - Cap. 86010 - Tel. 0874 718121 - Fax 0874 713595
e-mail: comuneditufara@virgilio.it



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.).

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.

Edificio Unifamiliare

Per edificio unifamiliare si intende quello riferito 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.

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 accessorietà.

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.

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.



COMUNE DI TUFARA

P.zza Mazzini, 14 - Cap. 86010 - Tel. 0874 718121 - Fax 0874 713595
e-mail: comuneditufara@virgilio.it



Loggia/Loggiato

Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.

Pensilina

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

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.

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.

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.

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.



COMUNE DI TUFARA

P.zza Mazzini, 14 - Cap. 86010 - Tel. 0874 718121 - Fax 0874 713595

e-mail: comuneditufara@virgilio.it

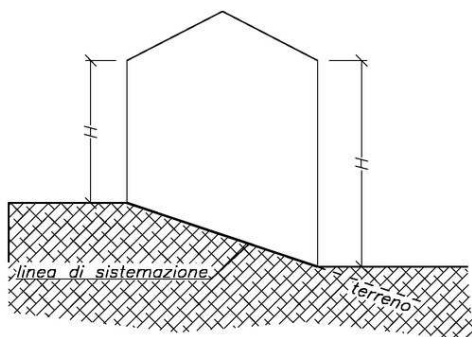


ALLEGATO "B"

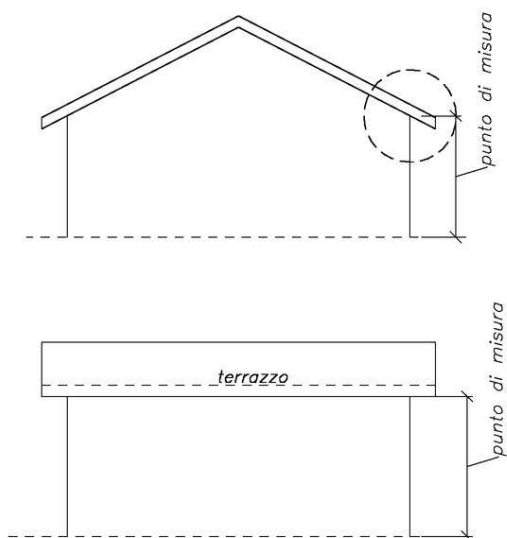
SCHEMI ESEMPLIFICATIVI

SCHEMA SEMPLIFICATIVO PER LA DETERMINAZIONE DI:

ALTEZZA MASSIMA

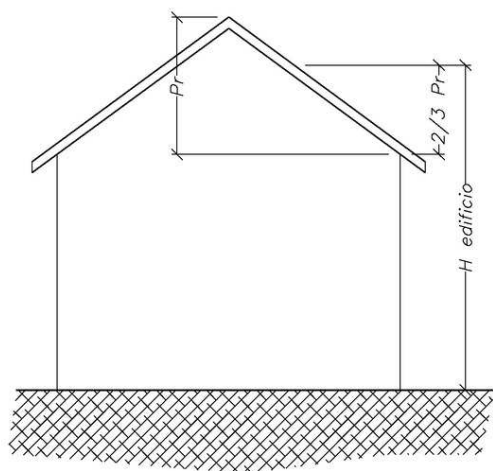


PUNTI DI MISURAZIONE

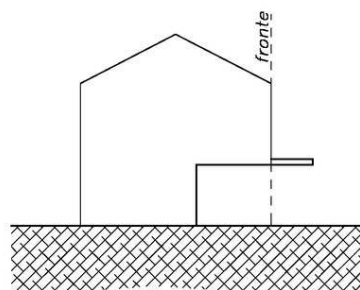


PENDENZE SUP. AL 35%

Pr = proiezione della falda sul P.O.



FRONTE





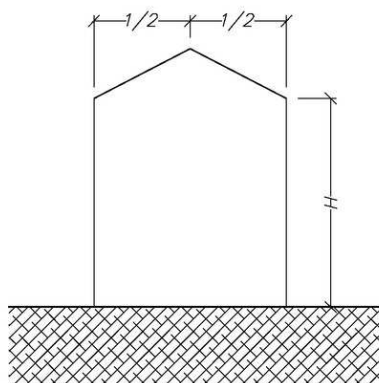
COMUNE DI TUFARA

P.zza Mazzini, 14 - Cap. 86010 - Tel. 0874 718121 - Fax 0874 713595
e-mail: comuneditufara@virgilio.it

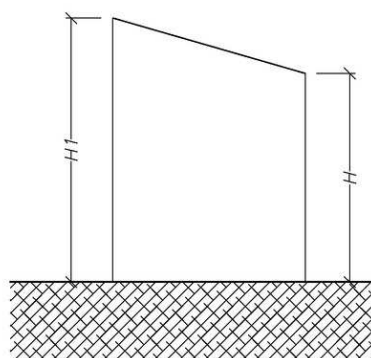


SCHEMA ESEMPLIFICATIVO PER LA DETERMINAZIONE DELL'ALTEZZA MASSIMA DI UN EDIFICIO

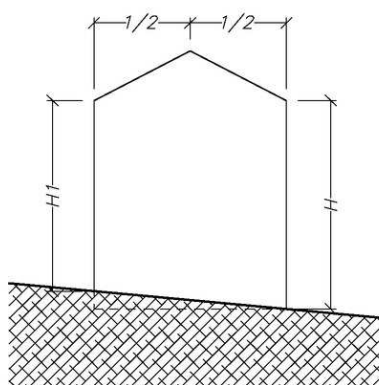
ALTEZZA NON MEDIABILE



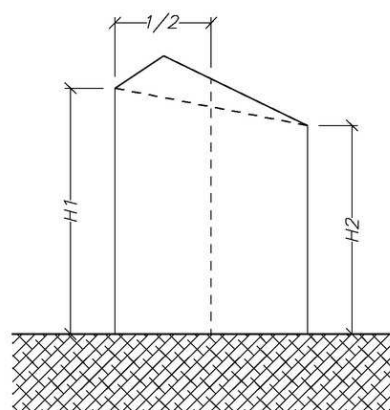
ALTEZZA NON MEDIABILE



ALTEZZA MEDIABILE



ALTEZZA MEDIABILE





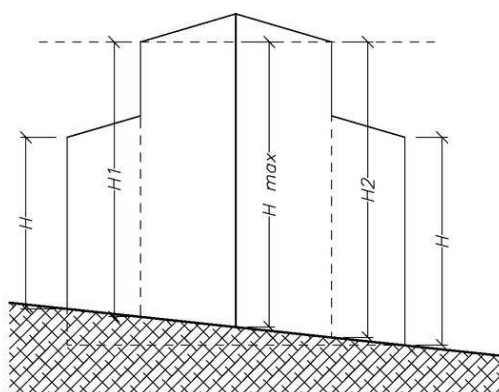
COMUNE DI TUFARA

P.zza Mazzini, 14 - Cap. 86010 - Tel. 0874 718121 - Fax 0874 713595
e-mail: comuneditufara@virgilio.it

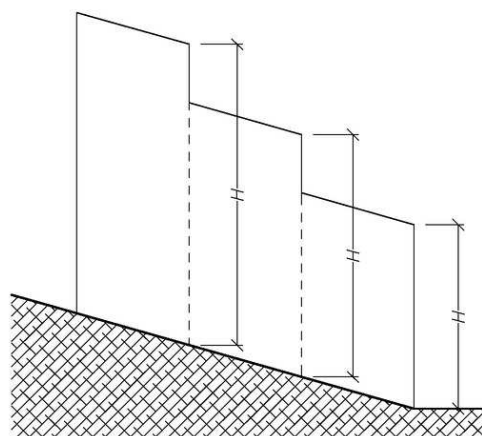


SCHEMA ESEMPLIFICATIVO PER LA DETERMINAZIONE DELL'ALTEZZA MASSIMA DI UN EDIFICIO

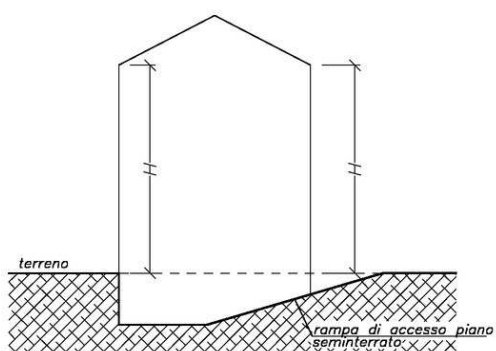
ALTEZZA MEDIABILE



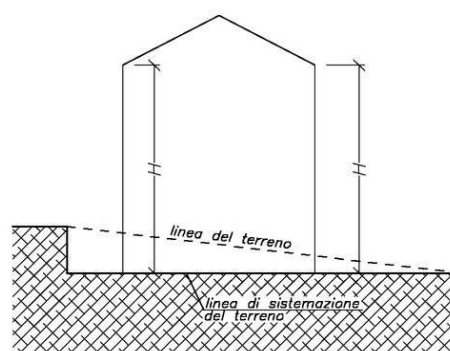
ALTEZZA NON MEDIABILE



ALTEZZA NON MEDIABILE



ALTEZZA NON MEDIABILE





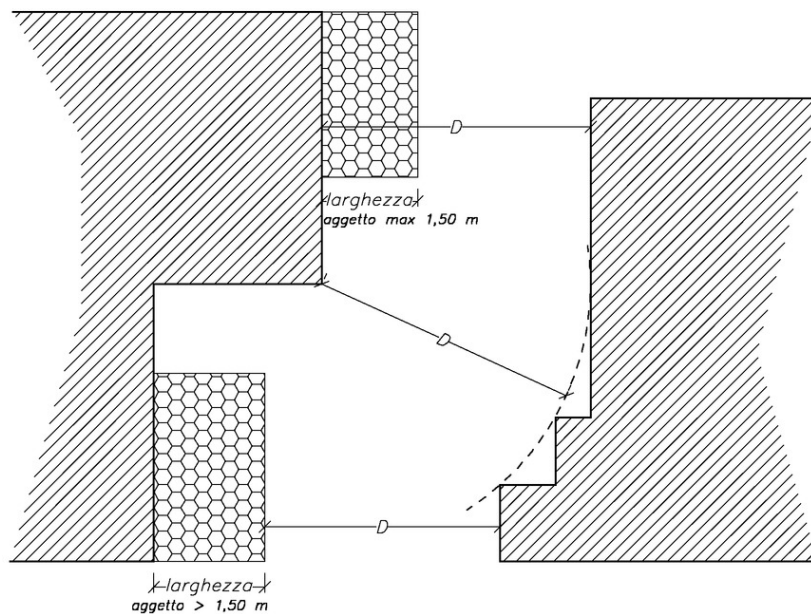
COMUNE DI TUFARA

P.zza Mazzini, 14 - Cap. 86010 - Tel. 0874 718121 - Fax 0874 713595
e-mail: comuneditufara@virgilio.it



SCHEMA ESEMPLIFICATIVO PER LA DETERMINAZIONE DEL DISTACCO FRA EDIFICI E DAI CONFINI

DISTACCO TRA EDIFICI



DISTACCO TRA CONFINI

