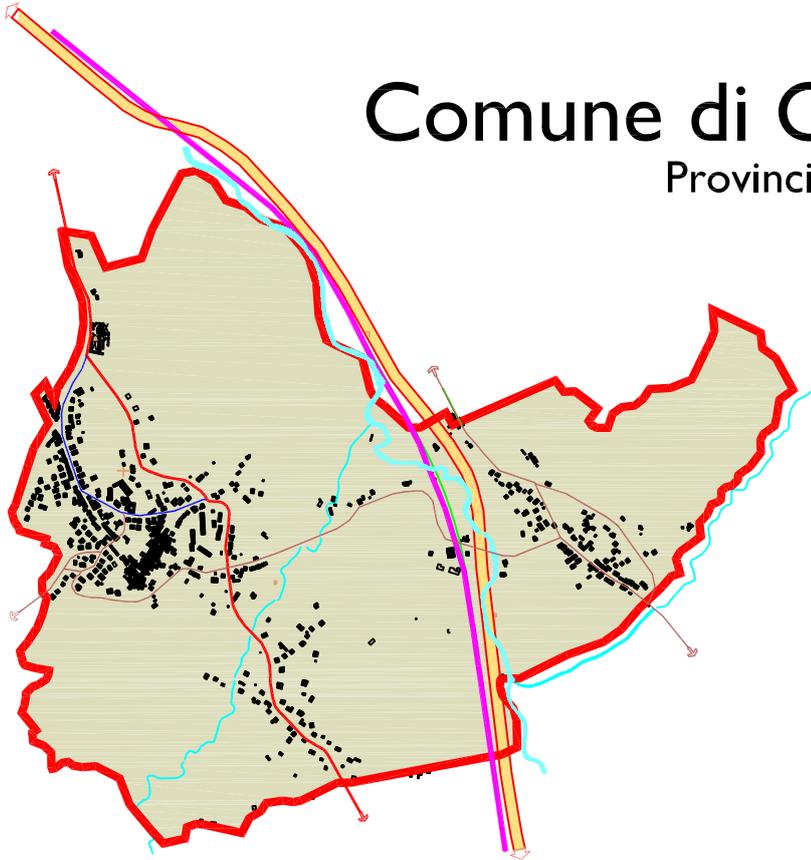


Comune di Cesinali

Provincia di Avellino



Piano Urbanistico Comunale

SINDACO
Dott. Dario Fiore

PROGETTISTA
Arch. FEDERICO GRIECO

RUP

Elaborato :

R

Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale

archivio: CESINALI/PUC/22

file DWG:

Data:

COMUNE DI CESINALI
PROVINCIA DI AVELLINO



Piano Urbanistico Comunale

“REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO COMUNALE”

INDICE

PARTE PRIMA - PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI PER L'ATTIVITÀ EDILIZIA		
ARTICOLO 1	OGGETTO E CONTENUTO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO COMUNALE	pag 6
ARTICOLO 2	PRINCIPI GENERALI	“ 6
ARTICOLO 3	RESPONSABILITÀ PER L'APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA VIGENTE NEL TERRITORIO COMUNALE	“ 6
TITOLO II – DEFINIZIONI E PARAMETRI		
CAPO I - Definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi		
ARTICOLO 4	DEFINIZIONI E PARAMETRI	pag 8
ARTICOLO 5	PARAMETRI ED INDICI EDILIZI	“ 8
ARTICOLO 6	DEFINIZIONE DEL RAPPORTO DI COPERTURA	“ 11
CAPO II - Definizioni degli interventi edilizi e destinazioni d'uso		
ARTICOLO 7	SOGGETTI	pag 15
ARTICOLO 8	MANUTENZIONE ORDINARIA	“ 15
ARTICOLO 9	MANUTENZIONE STRAORDINARIA	“ 18
ARTICOLO 10	RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO	“ 20
ARTICOLO 11	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA	“ 23
ARTICOLO 12	RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA	“ 24
ARTICOLO 13	INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE	“ 25
ARTICOLO 14	INTERVENTI DI DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE	“ 26
ARTICOLO 15	INTERVENTI RELATIVI AD OPERE DI MODESTA ENTITÀ	“ 26
ARTICOLO 16	INTERVENTI RELATIVI ALLE MODIFICAZIONI DEL SUOLO	“ 26
ARTICOLO 17	INTERVENTI RELATIVI ALLE OPERE INTERNE	“ 26
ARTICOLO 18	DESTINAZIONI D'USO	“ 27
ARTICOLO 19	INTERVENTI IN ZONA AGRICOLA.....	“ 28
TITOLO III - PROCEDIMENTO PER IL RILASCIO E LA PRESENTAZIONE DEI TITOLI ABILITATIVI EDILIZI E LE MODALITÀ DI CONTROLLO DEGLI STESSI		
CAPO I - Procedimento per il rilascio e la presentazione dei titoli abilitativi edilizi e le modalità di controllo degli stessi		
ARTICOLO 20	TITOLI ABILITATIVI	pag 30
ARTICOLO 21	CORREDO DOCUMENTALE DELLA SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ	“ 35
ARTICOLO 22	MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'ISTANZA DI PERMESSO DI COSTRUIRE E CORREDO DOCUMENTALE	“ 35
ARTICOLO 23	RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE	“ 37
ARTICOLO 24	PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA AGLI STRUMENTI URBANISTICI	“ 38
ARTICOLO 25	EFFICACIA TEMPORALE, DECADENZA, PROROGA E RINNOVO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE	“ 38
ARTICOLO 26	PIANI URBANISTICI ATTUATIVI	“ 39
ARTICOLO 27	ANNULLAMENTO DI PERMESSO DI COSTRUIRE O DI SEGNALAZIONI CERTIFICATE DI INIZIO ATTIVITÀ	“ 39
ARTICOLO 28	EFFICACIA TEMPORALE E DECADENZA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE	“ 40
ARTICOLO 29	PROROGA DEI TERMINI DI INIZIO E DI ULTIMAZIONE DEI LAVORI	“ 41
ARTICOLO 30	NUOVA ISTANZA DI PERMESSO DI COSTRUIRE	“ 41
ARTICOLO 31	VARIANTI AI PERMESSI RILASCIATI	“ 42
ARTICOLO 32	INTERVENTI DI DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE	“ 42
ARTICOLO 33	OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE AMMINISTRATIVA	“ 43

ARTICOLO 34	CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE	pag.	44
ARTICOLO 35	CONFERENZA DEI SERVIZI	“	45

CAPO II - Modulistica unificata in edilizia - Elaborati e documentazione da allegare alle richieste pag 45

ARTICOLO 36	MODULISTICA UNIFICATA DA ADOTTARE PER ATTIVITÀ EDILIZIA	“	45
ARTICOLO 37	DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLE RICHIESTE	“	46

CAPO III – Requisiti generali delle opere edilizie pag 46

ARTICOLO 38	CRITERI DI MISURAZIONE DELLE DISTANZE E DELLE ALTEZZE	“	46
ARTICOLO 39	DEFINIZIONE DI INDICE DI VISUALE LIBERA	“	48
ARTICOLO 40	AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA	“	49
ARTICOLO 41	CAUSE DI ESCLUSIONE DALL’OBBLIGO DI ACQUISIRE L’AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA	“	52

PARTE SECONDA - DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA

TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI

Capo I - SUE, SUAP e organismi consultivi pag. 53

ARTICOLO 42	SPORTELLO URBANISTICO EDILIZIO	“	53
ARTICOLO 43	COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO	“	53
ARTICOLO 44	COMPOSIZIONE E DURATA DELLA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO	“	54
ARTICOLO 45	MODALITÀ DI GESTIONE SUE	“	55
ARTICOLO 46	MODALITÀ DI COORDINAMENTO TRA SUE E SUAP	“	55

CAPO II – Altre procedure e adempimenti edilizi pag. 55

ARTICOLO 47	CARATTERE, PUBBLICITÀ E DURATA DEI TITOLI ABILITATIVI	“	55
ARTICOLO 48	CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA	“	56
ARTICOLO 49	PROROGA E RINNOVO DEI TITOLI ABILITATIVI	“	56
ARTICOLO 50	CONTRIBUTO PER ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE	“	57
ARTICOLO 51	PARERI PREVENTIVI	“	58
ARTICOLO 52	ORDINANZE ED INTERVENTI URGENTI	“	58
ARTICOLO 53	MODALITÀ E STRUMENTI PER L’INFORMAZIONE E LA TRASPARENZA	“	59
ARTICOLO 54	AUTORIZZAZIONI SPECIALI	“	59

TITOLO II – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI

Capo I - Norme procedurali sull’esecuzione dei lavori pag. 61

ARTICOLO 55	INIZIO, ESECUZIONE E TERMINE DEI LAVORI.....	“	61
ARTICOLO 56	OCCUPAZIONE TEMPORANEA O PERMANENTE DI SPAZIO, SUOLO O SOTTOSUOLO PUBBLICO	“	61
ARTICOLO 57	RINVENIMENTI E SCOPERTE	“	63
ARTICOLO 58	AGIBILITÀ DEGLI EDIFICI (CERTIFICATO DI ABITABILITÀ O AGIBILITÀ)	“	63

Capo II - Norme tecniche sull’esecuzione dei lavori pag. 64

ARTICOLO 59	DISCIPLINA GENERALE PER I CANTIERI	“	64
ARTICOLO 60	VERBALE DI LINEE E QUOTE	“	65
ARTICOLO 61	INSTALLAZIONE DEI CANTIERI	“	65
ARTICOLO 62	CARTELLONE DI CANTIERE	“	66
ARTICOLO 63	DEMOLIZIONI, SCAVI, MATERIALI DI RISULTA	“	66
ARTICOLO 64	RIMOZIONE DELLE RECINZIONI	“	67
ARTICOLO 65	PREVENZIONE DEGLI INFORTUNI	“	67

ARTICOLO 66	RESPONSABILITÀ DELL'ESECUTORE DELLE OPERE	“	68
ARTICOLO 67	STRUTTURE PROVVISORIALI	“	68

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

Capo I - Disciplina dell'oggetto edilizio		pag.	69
ARTICOLO 68	RELAZIONE TRA GLI EDIFICI	“	69
ARTICOLO 69	CARATTERISTICHE DEI LOCALI DI ABITAZIONE DI NUOVA COSTRUZIONE	“	70
ARTICOLO 70	CARATTERISTICHE DEI VANI ACCESSORI E DI SERVIZIO	“	73
ARTICOLO 71	ACCESSIBILITÀ DEGLI EDIFICI E DELLE SCALE	“	74
ARTICOLO 72	AERAZIONE ED ILLUMINAZIONE DEI LOCALI	“	74
ARTICOLO 73	DIMENSIONE E DOTAZIONE MINIMA DEGLI ALLOGGI	“	75
ARTICOLO 74	EDIFICI RURALI	“	75
ARTICOLO 75	FORNI, FOCOLAI, CAMINI, CONDOTTI DI CALORE, CANNE FUMARIE, ISOLAMENTI	“	77
ARTICOLO 76	STABILITÀ E SICUREZZA DEGLI EDIFICI ESISTENTI	“	78
ARTICOLO 77	EFFICIENZA ENERGETICA IN EDILIZIA	“	78
ARTICOLO 78	PRESCRIZIONI IN MATERIA DI RUMORE	“	80
ARTICOLO 79	RIDUZIONE EFFETTO GAS RADON	“	81
Capo II - Disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico		“	81
ARTICOLO 80	FRUIBILITÀ DEGLI SPAZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO	“	81
ARTICOLO 81	PORTICATI	“	81
ARTICOLO 82	OPERE E MANUFATTI STAGIONALI	“	82
ARTICOLO 83	MANUFATTI ACCESSORI E STRUTTURE LEGGERE	“	82
ARTICOLO 84	RECINZIONI	“	86
ARTICOLO 85	NUMERO CIVICO DEI FABBRICATI	“	87
Capo III Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente		“	88
ARTICOLO 86	AREE NATURALI	“	88
ARTICOLO 87	MANUTENZIONE ED ESTETICA CITTADINA	“	91
ARTICOLO 88	APPOSIZIONE E CONSERVAZIONE DI LAPIDI COMMEMORATIVE, STEMMI ED ALTRO	“	91
ARTICOLO 89	CORTILI ED AREE SCOPERTE DI PERTINENZA	“	92
ARTICOLO 90	SISTEMAZIONE DELLE SUPERFICI ESTERNE - INDICE DI PIANTUMAZIONE	“	94
ARTICOLO 91	CONCESSIONE DI AREE VERDI COMUNALI	“	94
Capo IV infrastrutture e reti tecnologiche		“	92
ARTICOLO 92	IMPIANTI TECNOLOGICI	“	92
ARTICOLO 93	CLASSIFICAZIONE DELLE ACQUE	“	97
ARTICOLO 94	MODALITÀ DI SCARICO DELLE ACQUE	“	98
ARTICOLO 95	RIFORNIMENTO IDRICO	“	99
ARTICOLO 96	DISTRIBUZIONE ED USO DELL'ENERGIA ELETTRICA	“	99
ARTICOLO 97	RACCOLTA DIFFERENZIATA E DEPOSITO TEMPORANEO DEI RIFIUTI URBANI E ASSIMILATI	“	100
ARTICOLO 98	ALLOGGIAMENTO RETI	“	100
ARTICOLO 99	IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI	“	100
ARTICOLO 100	IMPIANTI PER LE LAVORAZIONI INSALUBRI	“	100
ARTICOLO 101	SALUBRITÀ DEL TERRENO	“	101
Capo V Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico		“	102
ARTICOLO 102	DECORO DEGLI EDIFICI E MANUTENZIONE DEI PROSPETTI	“	102

ARTICOLO 103	FACCIAE	“	102
ARTICOLO 104	COPERTURE	“	104
ARTICOLO 105	AGGETTI, SPORGENZE E INFISSI	“	105
ARTICOLO 106	ILLUMINAZIONE PUBBLICA E PRIVATA	“	106
ARTICOLO 107	VETRINE, TENDE, TARGHE E INSEGNE COMMERCIALI	“	107

Capo VI Elementi costruttivi

ARTICOLO 107	ACCESSO DEI DIVERSAMENTE ABILI ALLE COSTRUZIONI	“	108
ARTICOLO 108	STRADE PRIVATE, MARCIAPIEDI, PASSI CARRABILI	“	108
ARTICOLO 109	ELEMENTI DI ARREDO PER AREE ESTERNE E GIARDINI	“	108

TITOLO IV – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO

ARTICOLO 110	CONTROLLO E VIGILANZA SULLA ESECUZIONE DEI LAVORI	“	109
ARTICOLO 111	SOSPENSIONE DEI LAVORI	“	111
ARTICOLO 112	PROVVEDIMENTI SANZIONATORI E GARANZIE PARTECIPATIVE	“	112
ARTICOLO 113	ANNULLAMENTO DI PERMESSO DI COSTRUIRE O DI SEGNALAZIONI CERTIFICATE DI INIZIO ATTIVITÀ	“	113
ARTICOLO 114	ACCERTAMENTI DI CONFORMITÀ DELLE OPERE EDILIZIE ABUSIVE	“	113
ARTICOLO 115	SANZIONI	“	114

TITOLO V – NORME TRANSITORIE

ARTICOLO 116	ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO	“	115
ARTICOLO 117	AGGIORNAMENTO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO	“	115
ARTICOLO 118	NORMA TRANSITORIA PER GLI EDIFICI OGGETTO DI ISTANZA DI CONDONO EDILIZIO	“	115

ALLEGATO 1	”	117
ALLEGATO 2	”	118
ALLEGATO 3	”	120

PARTE PRIMA - PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA

**TITOLO I
DISPOSIZIONI GENERALI E DISCIPLINA DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA**

ARTICOLO 1

OGGETTO E CONTENUTO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO COMUNALE

Il presente Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (di seguito RUEC) individua le tipologie e le modalità esecutive delle trasformazioni, nonché l'attività di costruzione, modificazione e conservazione delle strutture edilizie, unitamente a quelle contenute nelle tavole, tabelle e Norme Tecniche di Attuazione del PUC. Disciplina, inoltre, gli aspetti igienici aventi rilevanza edilizia, l'ornato pubblico e la promozione dell'ambiente naturale.

ARTICOLO 2

PRINCIPI GENERALI

Le norme del RUEC si ispirano all'esigenza di consentire la migliore fruibilità dell'abitato da parte di tutte le persone singole o associate, favorendo la realizzazione di un ambiente urbano di pregio, sia sotto il profilo urbanistico-edilizio ed estetico – paesaggistico, che sotto il profilo igienico-sanitario.

In applicazione delle norme di legge e di regolamento ed in attuazione dei piani da redigere, ovvero il Piano Urbanistico Comunale (PUC) ed i Piani Urbanistici Attuativi (PUA), compete all'Organo di gestione comunale assicurare il libero e pieno svolgimento delle attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio, verificando che le stesse si svolgano nell'osservanza delle norme medesime, nonché delle prescrizioni e delle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi rilasciati.

Per organo di gestione cui compete la vigilanza sull'attività urbanistico – edilizia nell'ambito del territorio comunale si intende il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale cui la vigente normativa attribuisce i corrispondenti poteri.

ARTICOLO 3

RESPONSABILITÀ PER L'APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA VIGENTE NEL TERRITORIO COMUNALE.

L'intestatario del titolo abilitativo ad edificare, il committente e l'esecutore dei lavori sono solidalmente responsabili della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni dei Piani Territoriali Paesaggistici, del Piano Urbanistico Comunale e dei Piani Urbanistici Attuativi e, unitamente al direttore dei lavori, alle prescrizioni del titolo abilitativo rilasciato ed alle modalità esecutive stabilite dal medesimo. Tali soggetti sono, altresì, responsabili di ogni inosservanza alle norme generali di legge e di regolamento.

Pertanto, delle eventuali sostituzioni del committente, del direttore dei lavori e dell'esecutore delle opere l'organo di gestione dovrà essere tempestivamente informato.

I subentranti sono tenuti a sottoscrivere dichiarazione di accettazione o autocertificazione ai sensi dell'art. 47 del d.P.R. 28.12.2000, n. 445, da cui risulti la piena conoscenza degli estremi del titolo abilitativo ad edificare e di tutti gli elaborati di progetto ad esso allegati. In mancanza di tale dichiarazione o autocertificazione le sostituzioni non produrranno effetto.

Per quanto non espressamente previsto dal presente RUEC, si richiamano le disposizioni del codice civile, le normative urbanistico - edilizie nazionali e regionali, le disposizioni contenute nel PUC e nei P.U.A. e, per gli aspetti relativi alla tutela paesaggistica, le disposizioni contenute nel D.Lgs 22.1.2004, n.42, nei decreti ministeriali di attuazione e nella L. 15.12.2004, n. 308, nonché le norme tecniche di attuazione dei Piani Territoriali Paesaggistici.

Per gli edifici oggetto di istanza di condono edilizio ai sensi della L. 28.2.1985, n. 47, della L. 23.12.1994, n. 724, e del D.L. 30.9.2003, n. 269, convertito, con modificazioni, nella L. 24.11.2003, n. 326, si farà riferimento anche alle circolari interpretative del Ministero dei Lavori Pubblici del 17.6.1995, n. 2241/UL, e del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 7 dicembre 2005, n. 2699, oltre che ai principi affermati dalla Corte Costituzionale con le sentenze n. 196/04, n. 70/05, n. 71/05 e n. 49/06.

La sopravvenienza di nuove normative nazionali e regionali regolanti le materie oggetto del presente RUEC comporterà l'adeguamento automatico del testo regolamentare senza necessità di apportare varianti.

Il RUEC, all'atto dell'approvazione del PUC, in una alle relative norme tecniche di attuazione, definirà, in coerenza con tale strumento sovraordinato, i nuovi criteri per la qualificazione dei parametri edilizi e urbanistici e disciplinerà gli oneri concessori.

Specificherà, inoltre, i criteri per il rispetto delle norme in materia energetico – ambientale in conformità agli indirizzi che verranno stabiliti con delibera della Giunta regionale, ai sensi dell'art. 28, comma 3, della L.R. 22.12.2004, n. 16.

Le varianti e gli aggiornamenti al RUEC saranno sottoposti al procedimento di formazione di cui all'art. 29 della stessa legge.

Per l'applicazione delle sanzioni amministrative e penali si farà riferimento al Capo II del Titolo IV del d.P.R. 6.6.2001, n. 380, e successive modifiche ed integrazioni, nonché alle altre disposizioni in vigore.

TITOLO II

CAPO I - Definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi

ARTICOLO 4

DEFINIZIONI E PARAMETRI

1 – Al fine della definizione dei diversi interventi previsti nei successivi articoli sono introdotti i seguenti parametri ed indici urbanistici:

- **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. E' 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 edificabilità 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.

- **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 m.

- **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.

-Superfici accessorie – Sono considerate superfici accessorie gli spazi non interamente chiusi perimetralmente anche se coperti, quali:

- porticati a qualsiasi piano, entro il limite di superficie del 30%, e con almeno due lati aperti
- i vani strettamente necessari per allocare generatori di calore (con superficie massima di 2 mq) ed i locali aventi finalità di accogliere impianti per la produzione di energie alternative o centrali termiche centralizzate;
- i vani ascensore, montacarichi e relativi vani tecnici, impianti tecnologici e relativi cavedi (larghi massimo ml. 1,00), silos e simili;
- i vani scala anche chiusi su tutti i lati, comuni ad almeno due unità immobiliari. Tali vani scale vengono detratti dalla SL fino al limite degli elementi come di seguito specificato nell'Allegato 1 (oltre tali elementi la parte eccedente concorre a determinare la superficie lorda);
- le scale esterne aperte a servizio anche delle singole unità immobiliari;
- le logge, i balconi chiusi almeno su due lati, entro il limite di superficie del 20% della SL del piano di riferimento”.
- “gli incassi” dei balconi nella sagoma del fabbricato aventi una profondità non superiore a m.2,00;
- gli androni d'ingresso condominiali;
- le superfici ricavate nei sottotetti considerati non abitabili secondo le presenti norme e comunque alle seguenti condizioni:
 - a) pendenza delle falde non superiore a 35°;
 - b) altezza interna massima, misurata tra il pavimento e l'intradosso del colmo di copertura, non superiore a m.2,70;
 - c) altezza media non superiore a m. 2,20;
 - d) i locali per impianti tecnici/tecnologici come definiti dalle presenti norme, posti sopra l'ultimo piano abitabile, coperti in piano e con altezza interna utile inferiore a ml. 2,70 tranne nel caso della cabina extra corsa dell'ascensore in cui tale altezza è elevata a ml. 3,60 massima;
 - e) la superficie orizzontale impegnata dalla eventuale quota parte di spessore dei muri perimetrali eccedente i trenta centimetri, se determinata da accorgimenti costruttivi finalizzati al risparmio energetico;

Qualora le superfici di cui ai precedenti punti superino le relative quantità consentite, sono da computarsi solo le superfici in eccedenza. Agli effetti della determinazione della Superficie edificabile, i

bow-windows, le verande chiuse (anche con infissi mobili a libro o simili) e i corpi chiusi aggettanti ausiliari (compresi i sottotetti), salvo che non siano espressamente vietati, devono essere considerati nel loro reale sviluppo planimetrico, come in precedenza definito, e devono rispettare i limiti di distanza e/o di distacco stabiliti, salvi i casi di specifiche indicazioni contenute nelle prescrizioni di zona.

- **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.

- **Destinazione d'uso** - Complesso omogeneo di attività ammesse nell'area oggetto di intervento. Per destinazione d'uso di un immobile esistente si intende quella stabilita dall'atto concessorio, in assenza o in indeterminazione di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti.

- **Urbanizzazione primaria - (UP)** L'urbanizzazione primaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree ed opere che rendono idonei i suoli all'utilizzazione edificatoria. Essi sono:

- Strade residenziali: le strade, che devono essere idonee al transito veicolare, al servizio, interno e per l'allacciamento alla viabilità principale, dei lotti edificabili;

- Spazi per la sosta e per il parcheggio: spazi pubblici necessari per la sosta e il parcheggio degli autoveicoli, al servizio e in rapporto alle caratteristiche dei singoli insediamenti;

- Rete della fognatura: rete costituita da tutti i manufatti adibiti alla raccolta e allo scorrimento delle acque nere e meteoriche fino all'allacciamento dei singoli insediamenti alla rete principale urbana, nonché degli impianti di depurazione o di primo trattamento relativi;

- Rete dell'acquedotto: rete costituita dalle condotte per l'erogazione dell'acqua potabile, di allacciamento dei singoli insediamenti alla rete principale urbana, nonché da una quota di competenza per gli impianti di captazione, sollevamento e opere accessorie;

- Rete dell'energia elettrica e del gas: rete costituita dagli impianti per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi produttivi e domestici e del gas combustibile per uso domestico, di allacciamento dei singoli insediamenti alla rete principale urbana;

- Pubblica illuminazione: rete costituita dagli impianti per una illuminazione sufficiente e razionale delle aree e delle strade pubbliche e di uso pubblico;

- Spazi di verde attrezzato: spazi, in prossimità e al servizio delle abitazioni, mantenute a verde con alberature, dotate di un minimo di attrezzature per il gioco e il riposo.

- **Urbanizzazione secondaria: (US)** L'urbanizzazione secondaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree ed opere, e relative attrezzature tecnologiche, che costituiscono i requisiti urbanistici necessari alla

vita civile della comunità. Essi sono le seguenti attrezzature pubbliche, o di interesse pubblico, di livello comunale, previste dall'art. 4 della Legge 29.9.1964, n. 847, integrato con l'art. 44 della legge 22.10.1971, n. 865, nonché dagli art. 3 e 5 del DM 2.4.1968, n. 1444 e s.m.i.;

- attrezzature per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo;

- attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi e per attività collettive;

- aree attrezzate a parco, per il gioco e lo sport.

ARTICOLO 5

PARAMETRI ED INDICI EDILIZI

1 – Al fine della definizione dei diversi interventi previsti nei successivi articoli sono introdotti i seguenti *parametri ed indici edilizi*:

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

- **Volume totale** o volumetria complessiva - Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie lorda di ciascun piano per la relativa altezza lorda.

- **Volume utile** È la somma dei prodotti delle superfici utili per le relative altezze utili. (Ai sensi dell'art.13, comma 7, del D.P.R. 24 luglio 1996, n. 503, non sono computabili ai fini della volumetria utile gli eventuali volumi aggiuntivi relativi agli impianti tecnici/tecnologici).

Sono altresì esclusi dal calcolo del volume edilizio:

- i sottotetti non praticabili e quelli non abitabili le cui falde hanno pendenza non superiore al 35%, che abbiano altezza media non superiore a m. 2,20, ed altezza massima non superiore m. 2,70;
- I vani scala ed ascensori di uso condominiale o comune;
- i porticati o porzioni di essi;
- i balconi, i parapetti, i cornicioni e gli elementi di carattere ornamentale;
- I piani seminterrati a condizione che l'altezza media ponderale fuori terra non superi ml. 1,00 dal piano di campagna di progetto (sistemato per almeno ml. 3,00 di larghezza e perimetralmente al fabbricato);

Qualsiasi costruzione situata su terreno in pendio non può comunque sviluppare un volume fuori terra maggiore di quello realizzabile sullo stesso terreno se considerato pianeggiante.

Con riferimento alla definizione della SL (superficie lorda di pavimento), se dimostrato nell'ambito della documentazione tecnica richiesta per il titolo abilitativo, e in conformità con quanto previsto dal Dlgs 192/05 sono esclusi dal volume geometrico:

1. il maggior spessore delle murature esterne degli edifici, siano esse tamponature o muri portanti, per la parte eccedente 30 centimetri, fino ad un massimo di 25 centimetri;

2. il maggior spessore dei solai intermedi e di copertura, per la parte eccedente 30 centimetri e, rispettivamente, fino ad un massimo di 15 e 25 centimetri;

3. le serre solari con vincolo di destinazione e, comunque, di dimensioni non superiori al 15 % della superficie utile dell'unità abitativa realizzata;

4. gli altri maggiori volumi o superfici finalizzati, attraverso l'isolamento termico ed acustico, la captazione diretta dell'energia solare e la ventilazione naturale, alla riduzione dei consumi energetici o del rumore proveniente dall'esterno.

- Indice di permeabilità – (If) Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).

- 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 E' 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 utile L'altezza utile in un punto di uno spazio chiuso, o di uno spazio aperto coperto, è la distanza tra la superficie di calpestio e l'intradosso della chiusura superiore o della partizione interna superiore in quel punto. La misura va effettuata senza tener conto:

- delle travi inclinate;
- delle irregolarità e dei punti singolari;
- delle attrezzature di arredo fisso interne al vano (quali ad esempio armadi a muro o mensole che non diano luogo a soppalchi);

- degli infissi interni, o controsoffitti. L'altezza utile è la misura che si considera ai fini della individuazione degli spazi fruibili e di quelli non fruibili.

1. Altezza utile netta media (H) - L'altezza utile netta media di un vano (detta anche altezza virtuale), è la misura che si considera ai fini del rispetto dei requisiti di altezza minima dei vani, fissati dalla legge e dal regolamento edilizio. Essa va definita quando l'intradosso superiore è inclinato con pendenza costante ed è data dalla media delle altezze utili nette, escludendo però quelle parti dello spazio che eventualmente siano non fruibili. Nei locali con soffitti inclinati a più pendenze o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza virtuale data dal rapporto Vu/Su dove **Vu** è il volume utile dello spazio interessato e **Su** la relativa superficie utile, sempre non considerando le eventuali porzioni di vano non fruibili, dove per vano non fruibile si intende quei volumi di determinate porzioni la cui altezza massima non raggiunga m.1,50. (come riportato nell'Allegato 2)

L'altezza media del sottotetto, sia esso abitabile e non, è data dividendo il volume netto dell'intero sottotetto con la sua superficie, anche in questo caso non si considerano le eventuali porzioni di vano non fruibili, dove per vano non fruibile si intende qui volumi, determinati da porzioni di sottotetti, la cui altezza massima non raggiunga m.1,50 e costituiscono modifica di sagoma della falda.

- 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 muro perimetrale e linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.
- Ai fini della verifica dell'altezza massima di zona omogenea, l'altezza dell'edificio H corrisponde all'altezza del fronte (Hf) più alto, ovvero dalla media ponderale delle fronti dell'edificio, calcolata come il risultato della somma delle superfici di ogni singola fronte diviso il perimetro dell'edificio stesso (fig.re B1 - B2- B3). $H. med. Pond. = (Sup Tot / Perimetro) = (Sup A+B+C+D) : (lato A+B+C+D)$

L'altezza di ciascuna fronte del fabbricato è data dalla differenza tra:

- 1) la quota più bassa individuata:
 - dal marciapiede antistante (o dal piano stradale nel caso di assenza del marciapiede) la fronte medesima (Figura B1 - B2 - B3);
 - dal terreno a sistemazione avvenuta sulle fronti interne o con terreno a quota più bassa del marciapiede o della sede stradale (Figura B1 - B2- B3);
- 2) e la più alta delle quote individuate:
 - dall'estradosso dell'ultimo solaio nel caso di copertura in piano, con l'esclusione dei volumi tecnici (Figura C3);
 - dall'imposta della copertura a falde inclinate sulla fronte del fabbricato (Figura C1 - C2);
 - dall'altezza media dei locali abitabili posti nel sottotetto (Figura C1 - C2);
 - ai 2/3 dell'altezza interna del sottotetto a falde inclinate con destinazione a soffitta o volumi tecnici

(misurata tra pavimento ed intradosso del colmo di copertura) nei singoli casi di:

- o altezza interna massima del sottotetto maggiore di m. 3,00;
- o pendenza delle falde maggiore del 35%;

- Altezza dell'edificio Altezza massima tra quella dei vari fronti o, nel caso di terreno in pendenza, la media ponderale fra le altezze delle fronti (Hf) a monte e a valle;

- 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.

- Confine Si intende come confine oltre che la linea di separazione delle diverse proprietà esistenti o la linea che definisce i diversi lotti o ambiti dei piani attuativi di diverse proprietà, anche la linea di delimitazione di zone dei piani urbanistici di aree pubbliche per servizi o attrezzature individuata negli strumenti urbanistici.

- Distanze tra edifici o fronti E' la distanza minima intercorrente tra pareti di edifici prospicienti non inferiore a ml. 10,00. Tale distanza si misura a partire dal filo dei fabbricati, o nel caso di volumi aggettanti (bow-windows, verande e sottotetti), dalla proiezione orizzontale dei medesimi. Essa si misura sempre perpendicolare alla parete e non in modo radiali (figura Allegato 3). Fatte salve le norme del Codice Civile, non concorrono alla determinazione della distanza tra le fronti gli aggetti (balconi, pensiline, sporti di gronda, ecc.) contenuti entro i limiti di 1,50 metri della distanza minima dal confine fissata per la zona.

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

- 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.

- **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 caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.

ARTICOLO 6

DEFINIZIONE DEL RAPPORTO DI COPERTURA

Per rapporto di copertura si intende il rapporto, espresso in percentuale, fra superficie coperta e superficie fondiaria.

CAPO II - Definizioni degli interventi edilizi e destinazioni d'uso

ARTICOLO 7

I SOGGETTI

La richiesta del titolo abilitativo può essere presentata dal proprietario dell'immobile o da altro soggetto titolare di diritto reale (usufrutto, uso, enfiteusi, superficie, abitazione) o altrimenti legittimato alla trasformazione edilizia del suolo.

ARTICOLO 8

MANUTENZIONE ORDINARIA

In conformità a quanto previsto dall'art. 3, comma 1, lett.a), del d.P.R. 6.6.2001, n. 380, si intendono per *"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.

Il termine '*finiture*' va riferito alle parti non strutturali dell'immobile, sia interne che esterne ad esso, e, più precisamente, agli intonaci, alle tinteggiature e ai rivestimenti murari, ai pavimenti, agli infissi di porte e finestre, alle ringhiere, ecc.

Le opere necessarie ad integrare o a mantenere efficienti gli impianti tecnologici esistenti (idraulico-sanitario, termico, elettrico, ecc), comprendono, invece, quelle opere, di modesta entità, il cui scopo consista unicamente nell'adeguamento degli impianti, purché senza modifiche strutturali e senza mutamento delle loro caratteristiche tipologiche.

A titolo esemplificativo, possono, quindi ricondursi alla categoria della manutenzione ordinaria, nell'ambito dell'edilizia residenziale, interventi quali:

- 1) riparazioni e rifacimenti pavimentazioni interne;
- 2) riparazioni intonaci e tinteggiature interne, sostituzioni e posa di rivestimenti interni;
- 3) riparazioni e sostituzioni infissi e serramenti interni;
- 4) riparazioni e sostituzioni di apparecchi sanitari;
- 5) riparazioni e sostituzioni di impianti idraulici, igienico-sanitari e relative tubazioni, di impianti elettrici di riscaldamento e ventilazione, di fornitura gas nonché delle canne fumarie e relative opere murarie;
- 6) riparazioni e rifacimenti con materiali aventi le stesse caratteristiche di quelli preesistenti dei manti e delle pavimentazioni delle coperture piane e delle pavimentazioni esterne di cortili, cavedi, ecc.;
- 7) riparazioni recinzioni;
- 8) ricorse del manto di copertura e della piccola orditura del tetto;
- 9) riparazioni degli infissi esterni, grondaie, pluviali e simili;
- 10) riparazioni dei terrazzi e dei balconi;
- 11) stacchi, rappezzi ed ancoraggi di parti pericolanti delle facciate;
- 12) ripristino delle facciate con materiali aventi le stesse caratteristiche e colori di quelli preesistenti con esclusione delle facciate di stabili vincolati o interessati da vincolo ambientale, per le quali ogni intervento è soggetto a richiesta di titolo abilitativo;
- 13) sostituzioni, con materiali aventi le stesse caratteristiche e colori, degli infissi esterni, grondaie, pluviali e simili;
- 14) apertura e chiusura vani porta all'interno della stessa unità immobiliare;
- 15) costruzione di arredi fissi, anche con modesti interventi di muratura.

Nell'ambito dell'edilizia non residenziale (impianti industriali), sempre a titolo di esemplificazione, possono rientrare nella categoria della manutenzione ordinaria le opere individuate dalla Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici, Dir. Gen. urb., del 16.11.1977, n. 1918, di seguito indicate:

- 1) costruzioni che non prevedono e non sono idonee alla presenza di manodopera, realizzate con lo scopo di proteggere determinati apparecchi o sistemi, quali:

- a) cabine per trasformatori o per interruttori elettrici;
- b) cabine valvole di intercettazione fluidi, site sopra o sotto il livello di campagna;
- c) cabine per stazioni di trasmissione dati e comandi, per gruppi di riduzione, purchè al servizio dell'impianto;
- d) 2) sistemi per la canalizzazione dei fluidi mediante tubazioni, fognature, ecc., realizzati all'interno dello stabilimento stesso;
- e) 3) serbatoi per lo stoccaggio e la movimentazione dei prodotti e relative opere;
- f) 4) opere a carattere precario o facilmente amovibili:
- g) baracche ad elementi componibili, in legno, metallo o conglomerato armato;
- h) ricoveri protetti realizzati con palloni di plastica pressurizzata;
- i) chioschi per l'operatore di pese a bilico, per posti telefonici distaccati, per quadri di comando di apparecchiature non presidiate;
- j) 5) opere relative a lavori eseguiti all'interno di locali chiusi;
- k) 6) installazione di pali porta tubi in metallo e conglomerato armato, semplici e composti;
- l) 7) passerelle di sostegni in metallo o conglomerato armato per l'attraversamento delle strade interne con tubazioni di processo e servizi;
- m) 8) trincee a cielo aperto, destinate a raccogliere tubazioni di processo e servizi, nonché canalizzazioni fognanti aperte e relative vasche di trattamento e decantazione;
- n) 9) basamenti, incastellature di sostegno ed apparecchiature all'aperto per la modifica ed il miglioramento di impianti esistenti;
- o) 10) separazione di aree interne allo stabilimento realizzate mediante muretti a rete ovvero in muratura;
- p) 11) attrezzature semifisse per carico e scarico di autobotti e ferrocisterne (bracci di scarichi e pensiline) nonché di navi (bracci sostegno manichette);
- q) 12) attrezzature per la movimentazione di materie prime e prodotti alla rinfusa ed in confezione, quali nastri trasportatori, elevatori a tazze, ecc.;
- r) 13) tettoie di protezione di mezzi meccanici;
- s) 14) canne fumarie ed altri sistemi di adduzioni e di abbattimento.

ARTICOLO 9 MANUTENZIONE STRAORDINARIA

In conformità a quanto previsto dall'art. 3, comma 1, lett. b), del d.P.R. 6.6.2001, n. 380, si intendono per *"interventi di manutenzione straordinaria"* le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d'uso implicanti incremento del carico urbanistico.

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. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono comprese anche le modifiche ai prospetti degli edifici legittimamente realizzati necessarie per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio ovvero per l'accesso allo stesso, che non pregiudichino il decoro architettonico dell'edificio, purché l'intervento risulti conforme alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia e non abbia ad oggetto immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;

A titolo esemplificativo, possono, quindi, ricondursi alla categoria della manutenzione straordinaria, sulla base dell'elaborazione giurisprudenziale, i seguenti interventi, quando siano eseguiti con materiali, caratteri o colori diversi da quelli esistenti:

- rifacimento di intonaci e coloriture esterne;
- rifacimento degli infissi esterni;
- rifacimento della sistemazione esterna;
- rifacimento dei pavimenti o rivestimenti interni ed esterni;
- rifacimento del manto di copertura.

Sono considerati interventi di manutenzione straordinaria anche quelli sottoelencati:

- ripristino delle tramezzature interne, demolizione di tramezzi e costruzione di scale interne, anche con modifiche esterne delle luci;
- apertura di finestre nel muro perimetrale esterno dell'edificio necessarie ai fini dell'areazione dei locali;
- interventi di consolidamento statico e di adeguamento antisismico, ivi compreso il consolidamento delle strutture verticali ed il rifacimento di solai di calpestio, scale e coperture, con

divieto di modificare le quote di imposta e senza alterazione alcuna dei volumi, delle superfici e dei prospetti. Si definiscono prospetti le parti verticali di un edificio che sono esteriori all'immobile rispetto a spazi pubblici o spazi privati. Non costituiscono, invece, prospetto le pareti che, seppure perimetrali, prospettino su spazi o cortili chiusi completamente interni rispetto alla costruzione;

- interventi finalizzati alla realizzazione e alla integrazione degli impianti tecnologici e dei servizi igienico-sanitari, anche con modifiche interne dei tramezzi e divisori per diversa distribuzione dei locali, purché non siano alterate le strutture portanti e i profili altimetrici delle coperture, quali gli interventi di utilizzo delle fonti di energia rinnovabili (di cui all'art. 1 della legge 9.1.1991, n.10) in edifici ed impianti industriali;

- l'installazione di impianti solari e di pompe di calore, destinati alla produzione di aria e acqua calda per edifici esistenti e negli spazi liberi privati annessi, in quanto estensione dell'impianto idrico-sanitario in opera;

- la realizzazione di cavedi di isolamento;

- l'installazione di impianti di ascensore o di montacarichi all'interno delle costruzioni e dei cortili;

- la realizzazione di scale di sicurezza, scale in ferro di collegamento tra fabbricati e giardino, recinzioni, muri, cancellate, fosse settiche, volumi tecnici interrati per esigenze di adeguamento funzionale, cisterne interrate per l'approvvigionamento idrico e garages pertinenziali interrati alle condizioni previste dall'art. 18 della L. 6.8.1967, n. 765, come modificato dall'art. 2 della L. 24.3.1989, n. 122;

- la realizzazione di piscine natatorie di modeste dimensioni;

- la realizzazione di pavimentazioni circostanti le piscine per esigenze di igiene e sicurezza, in quanto insuscettibili di verticalizzarsi con offesa di visioni prospettiche e di insieme;

- la realizzazione o consolidamento di muri di contenimento di terreni e scarpate;

- la realizzazione di giardini, opere di arredo, quali vasche, aiuole per impianti floreali o arborei, fontane, ecc.;

- la realizzazione di pergolati, grillages e gazebi, nonché delle opere necessarie per l'adeguamento degli edifici esistenti alle vigenti disposizioni di legge in materia di superamento delle barriere architettoniche;

- la realizzazione, modifica o integrazione di mostre, vetrine, tende e insegne per gli esercizi commerciali, terziari o artigianali;

- mutamento di destinazione d'uso con o senza opere quando è richiesta la semplice denuncia di inizio attività, precisandosi, sul punto, che, per effetto di quanto previsto dall'art. 2, comma 8, della L.R.

28.11.2001, n.19, il mutamento di destinazione d'uso nelle zone agricole ("E") è sempre soggetto a permesso di costruire;

- trasformazione di una tromba di scale in vano diversamente utilizzabile, ma non comportante mutamento di destinazione d'uso;

- costruzione di un piccolo silos per il recupero dei residui legnosi derivanti dalla lavorazione del legno;

- realizzazione di tettoie di modeste dimensioni per la protezione delle strutture retrostanti dagli agenti atmosferici esterni;

- realizzazione di soppalchi interni, quando non comporti aumento della superficie utile;

- trasformazione di balconi in verande con pannelli di vetro su intelaiatura metallica di facile rimozione, al solo fine di protezione climatica;

- sostituzione del tetto a spiovente con quello a terrazza;

- erezione di muri destinati a servizi.

ARTICOLO 10

RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

In conformità a quanto previsto dall'art. 3, comma 1, lett. c), del d.P.R., 6.6.2001, n. 380, si intendono per "*interventi di restauro e di risanamento conservativo*" quelli 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 nonché conformi a quelle previste dallo strumento urbanistico generale e dai relativi piani attuativi. 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, nonché l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Benché il fine cui mirano gli interventi di cui trattasi sia in fondo lo stesso di quelli rivolti alla manutenzione straordinaria, ne è diverso l'oggetto che concerne un organismo edilizio e non parti di esso, di guisa che può affermarsi che la manutenzione straordinaria costituisca perciò un intervento minore rispetto al restauro e al risanamento conservativo.

Il presupposto implicito della fattispecie è, naturalmente, non solo l'esistenza iniziale ma anche la permanenza dell'edificio durante i lavori, non potendosi più parlare di restauro o risanamento laddove l'edificio abbia subito crolli tali da richiedere la sua ricostruzione. In altri termini, ciò che caratterizza tale tipologia di intervento è un insieme sistematico di opere ed il rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio, che ne consentano una destinazione

d'uso con essi compatibile.

Riassumendo, sono compresi in tale figura il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dall'esigenza dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei (le superfetazioni) e la restituzione all'organismo delle sue caratteristiche originarie (anche, quindi, con limitate modifiche dei volumi e dei prospetti, ma senza incidere sull'immagine caratteristica dell'edificio secondo una specifica valutazione da operarsi in relazione a ciascun caso concreto).

I predetti interventi possono anche determinare mutamenti di destinazione d'uso di immobili o loro parti, che non comportino trasformazione dell'aspetto esteriore, dei volumi e delle superfici e sempre che la nuova destinazione d'uso sia compatibile con le categorie consentite dalla strumentazione urbanistica per le singole zone territoriali omogenee, con la tutela dell'immobile, del contesto e del sito considerato nel suo insieme.

A titolo esemplificativo, possono, quindi, ricondursi alla categoria del restauro e del risanamento conservativo, sulla base dell'elaborazione giurisprudenziale, gli interventi rivolti:

a) alla conservazione della costruzione, delle sue qualità, del suo significato e dei suoi valori mediante l'eliminazione delle aggiunte utilitarie e storicamente false, il consolidamento di elementi costitutivi e l'inserimento di elementi accessori e impianti, così da recuperare l'uso, purchè non risultino alterate la forma e la distribuzione;

b) alla valorizzazione della costruzione quando risulti opportuna anche sotto il profilo ambientale, mediante operazioni sistematiche e di insieme, indirizzate a liberare strati storicamente e artisticamente rilevanti, documentalmente autentici;

c) alla conservazione, al recupero ed alla ricomposizione di reperti e di spazi, sia interni che esterni, di per sé significativi o che siano parte di edifici, ambienti e complessi meritevoli di tutela, ivi compresi quelli di matrice industriale.

Nel novero dei predetti interventi rientrano anche quelli che, senza realizzare un organismo edilizio diverso dal precedente, prevedano modifiche della posizione delle strutture portanti verticali ovvero dei solai, delle scale e delle coperture.

Gli interventi di risanamento conservativo, senza dar luogo ad un organismo edilizio diverso dal precedente, possono consistere anche nelle parziali demolizioni e ricostruzioni dell'esistente, anche con traslazione di superficie lorda di pavimento, se finalizzate esclusivamente alla eliminazione di superfetazioni, al risanamento igienico, al miglioramento dei rapporti aeroilluminanti e all'adeguamento degli impianti tecnologici.

Analogamente, appartengono alla suindicata categoria gli interventi volti al ripristino filologico di elementi o parti costitutive di edifici eventualmente crollati o demoliti per cause di sicurezza o accidentali, purchè ne sia possibile accertare la effettiva consistenza attraverso fonti iconografiche, cartografiche, fotografiche ed anche documentarie, rappresentate, ad es., da rogiti notarili e dichiarazioni testimoniali di supporto rese ai sensi degli artt. 391 e ss. c.p.p..

La relazione storica e di rilievo, integrata dalle fonti sopra indicate, dovrà essere asseverata da tecnico abilitato, responsabile, in caso di attestazioni mendaci, ai sensi degli artt. 359 e 481 del codice penale.

Sono stati, inoltre, ricondotti alle tipologie del restauro e del risanamento conservativo interventi come:

- a) la sostituzione di due solai lignei con una struttura complessa costituita da una soletta in cemento armato nella quale sono stati reinserti i solai preesistenti, posto che si tratta di opere rivolte ad assicurare la funzionalità dell'organismo edilizio preesistente, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dello stesso;
- b) la rinnovazione parziale dei muri perimetrali di un edificio, con la sostituzione delle pareti perimetrali in eternit con muri perimetrali di cemento e con il rifacimento del tetto, ferme restando la superficie, la volumetria e la destinazione del manufatto originario;
- c) la demolizione e ricostruzione delle strutture interne di un fabbricato, non incidendo tale attività sul preesistente assetto edilizio;
- d) la realizzazione di una controsoffittatura dei locali, di una fioriera e di un forno con banco di lavoro;
- e) un esiguo aumento di superficie utile necessario per una migliore sistemazione dei servizi igienici;
- f) la fusione di due unità immobiliari, posto che il numero delle unità immobiliari acquista rilevanza solo quando risulti accresciuto, con conseguente maggior peso urbanistico degli insediamenti;
- g) la realizzazione di una torretta destinata ad alloggiare la torre evaporativa della centrale di termoventilazione, con modifica dei balconi per sistemarvi lo sbarco dell'ascensore, in quanto destinato ad assicurare la funzionalità dell'organismo edilizio preesistente;
- h) l'innalzamento di un muro a contenimento del terreno soprastante, in proseguimento e sostituzione di altro muretto esistente, avente altezza di m 0,70 circa e lunghezza di mt 10 con altezza di mt 1.90 ed eseguito per l'installazione di un cancello in ferro;
- i) i lavori di sistemazione di una recinzione, di un cancello e di taluni pali per la collocazione di una tenda;
- j) la ricostruzione di parti rilevanti di un edificio colonico con interessamento delle strutture, purchè non si realizzi una modifica della tipologia architettonica e dell'uso potenziale dell'immobile;

- k) la realizzazione di un montacarichi e di un soppalco all'interno di un posteggio per commercio all'ingrosso, trattandosi di opera diretta all'adeguamento e riqualificazione funzionale dell'organismo edilizio cui inerisce;
- l) la realizzazione di un servizio igienico con ripristino dei contorni;
- m) la redistribuzione di volumi e superfici con interventi volti al rinnovo, consolidamento e ripristino di un castello;
- n) il rifacimento della facciata con modifiche nella disposizione di alcune finestre e portoni; l'intonacatura, la tinteggiatura e la verniciatura; la sistemazione del manto di copertura in tegole e canali; il rifacimento di canali di gronda, pluviali e lamierati vari in rame; la diversa tramezzatura interna; l'adeguamento dei servizi igienici esistenti con aggiunta di un nuovo servizio;
- o) la realizzazione di muri perimetrali da eternit in cemento con rifacimento del tetto;
- p) la sostituzione di volumi e superfici in modo da creare una pluralità di appartamenti in un contesto di conservazione dello stesso organismo edilizio e sua completa funzionalità;
- q) la ricostruzione di un muro perimetrale e del tetto di una mansarda adibita a cucina rustica;
- r) la copertura di un terrazzo in coppi, terrazzo in precedenza a cielo aperto;
- s) la realizzazione di balconi;
- t) l'apertura di nuove finestre necessarie ai fini dell'areazione dei locali.

ARTICOLO 11

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

In conformità a quanto previsto dall'art. 3, comma 1, lett. d), del d.P.R. 6.6.2001, n. 380, per come modificato dall'art. 10, comma 1, lettera b), della Legge 120/2020, si intendono per *"interventi di ristrutturazione edilizia"* quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana. Costituiscono inoltre ristrutturazione edilizia gli

interventi 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 tutela ai sensi del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, ad eccezione degli edifici situati in aree tutelate ai sensi degli articoli 136, comma 1, lettere c) e d), e 142 del medesimo codice, nonché, fatte salve le previsioni legislative e degli strumenti urbanistici, a quelli ubicati nelle zone omogenee A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, nei centri e nuclei storici consolidati e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria;

Rientrano, pertanto, in tale categoria di interventi:

- a) la demolizione e/o il ripristino e/o la sostituzione di strutture portanti, con modifica delle quote di imposta preesistenti;
- b) l'esecuzione di opere comportanti aumento del numero delle unità immobiliari;
- c) la demolizione e la ricostruzione dell'edificio preesistente senza alterazione delle volumetrie e delle superfici lorde originarie, della sagoma, eventualmente anche con leggera modifica dell'area di sedime, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
- d) il cambio di destinazione d'uso con o senza opere quando per esso la legge regionale disponga l'obbligo del permesso di costruire;
- e) la riorganizzazione distributiva degli edifici e delle unità immobiliari, del loro numero e delle loro dimensioni;
- f) la modifica degli elementi strutturali con variazione delle quote di imposta dei solai;
- g) l'incremento delle superfici utili all'interno della volumetria esistente.

Ai fini di cui alla lettera g) del precedente comma, non è considerato aumento delle superfici utili la eliminazione o lo spostamento di pareti interne o parti di esse e la riduzione di spessore di pareti anche perimetrali.

ARTICOLO 12

RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

In conformità a quanto previsto dall'art. 3, comma 1, lett. f), del d.P.R. 6.6.2001, n. 380, si intendono per "*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.

ARTICOLO 13

INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE

Si definiscono tali quelli che comportano la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio non rientranti nelle categorie di cui all'articolo precedente.

In conformità a quanto previsto dall'art. 3, comma 1, lett. e), del d.P.R. 6.6.2001, n. 380, sono, comunque, da considerarsi tali:

a) 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 f);

b) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;

c) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;

d) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;

e) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee o delle tende e delle unità abitative mobili con meccanismi di rotazione in funzione, e loro pertinenze e accessori, che siano collocate, anche in via continuativa, in strutture ricettive all'aperto per la sosta e il soggiorno dei turisti previamente autorizzate sotto il profilo urbanistico, edilizio e, ove previsto, paesaggistico, che non posseggano alcun collegamento di natura permanente al terreno e presentino le caratteristiche dimensionali e tecnico-costruttive previste dalle normative regionali di settore ove esistenti

f) 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;

g) 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.

ARTICOLO 14

INTERVENTI DI DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE

Gli Interventi di Demolizione sono oggetto di Permesso di Costruire o di specifico titolo abilitativo edilizio. Non è ammessa la demolizione per gli immobili d'interesse pubblico e per quelli d'interesse architettonico, storico, artistico, archeologico.

E' consentita la demolizione di immobili, senza il Permesso di Costruire nel caso di ottemperanza di specifica ordinanza sindacale.

La demolizione è, altresì, subordinata a:

1. libertà da cose e persone dell'intero fabbricato;
2. chiusura degli scarichi che rimangono inutilizzati;
3. impegno a sistemare e recingere i terreni che non abbiano utilizzazione immediata;
4. protezione e conservazione del patrimonio arboreo esistente;

In ogni caso l'ordinanza di demolizione deve contenere la destinazione dei materiali di risulta, l'esistenza o meno di materiali per i quali le leggi vigenti prescrivano speciali procedure di smaltimento. Una volta effettuata la demolizione, deve essere prodotta la certificazione rilasciata da ditte autorizzate al recupero e riciclaggio per i materiali inerti o allo smaltimento nel caso di presenza di rifiuti che richiedano speciali procedure di smaltimento.

ARTICOLO 15

INTERVENTI RELATIVI AD OPERE DI MODESTA ENTITÀ

Si definiscono tali quelli che riguardano le insegne pubblicitarie o di diverso tipo, la segnaletica commerciale (insegne luminose) e pubblicitaria in genere, le opere di illuminazione esterna di edifici, le vetrinette espositive esterne dei locali commerciali, le lapidi commemorative esterne ai cimiteri, fermo restando che la segnaletica stradale realizzata in applicazione del Codice della Strada non soggiace alle norme del presente RUEC.

ARTICOLO 16

INTERVENTI RELATIVI ALLE MODIFICAZIONI DEL SUOLO

Si definiscono tali quelli che alterano l'assetto originario del suolo, quali i movimenti di terreno e le relative opere di sostegno.

ARTICOLO 17

INTERVENTI RELATIVI ALLE OPERE INTERNE

Si definiscono tali quelli che introducono modeste modifiche interne, tali da non comportare modifiche della sagoma della costruzione, dei prospetti, delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, della destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, e da non arrecare pregiudizio

alla statica dell'edificio. Per gli immobili compresi nelle zone A del DM 1444/68, le opere devono rispettare le originali caratteristiche costruttive. Se in stato di obsolescenza, dette componenti possono essere sostituite con altre realizzate con materiali di analoghe caratteristiche.

Tali interventi sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo.

ARTICOLO 18 **DESTINAZIONI D'USO**

1 -Le destinazioni d'uso, previste dalle NTA del piano ed individuate per le singole zone del territorio, sono articolate in gruppi di funzioni omogenee e vengono così classificate a titolo esemplificativo e non esaustivo:

a) residenziali [R]: abitazioni singole [R1]; abitazioni collettive (studentati, convitti.) [R2]; residenza sociale a canone sostenibile [R3]; studi professionali [R4]; bed & breakfast [R5]

b) commerciali [C]: piccole strutture di vendita o esercizi di vicinato (fino a 250 mq) [C1]; medie strutture inferiori (da 250 a 1500 mq) [C2], medie strutture superiori (da 1500 a 2500 mq) anche in forma di piccoli centri commerciali [C3], strutture di vendita fino a 5.000 mq. per la vendita di prodotti alimentari e non alimentari e strutture di vendita fino a 15.000 mq. per la vendita di soli prodotti non alimentari anche in forma di piccoli centri commerciali [C4], centri commerciali costituiti da almeno 6 esercizi commerciali in diretta comunicazione tra loro, o posti all'interno di una struttura funzionale unitaria articolata lungo un percorso pedonale di accesso comune [C5];

c) turistico-ricettive [T]: strutture alberghiere (alberghi, pensioni, motels, ostelli, strutture simili per le quali sono prescritte apposite autorizzazioni di esercizio) [T1], case vacanza e in multiproprietà [T3];

d) produttive e direzionali [P]: produzione manifatturiera fino a 5 unità lavorative [P1], produzione manifatturiera oltre 5 unità lavorative [P2], commercio e riparazione di autoveicoli e motocicli [P3], produzione edile ed impiantistica [P4], riparazione beni personali e per la casa [P5], produzione industriale [P6], magazzinaggi e stoccaggi [P7], uffici direzionali e servizi alle persone [P8];

e) agricole [A]: abitazioni agricole [A1], agriturismo, così come definito dall'art. 3 del D.Lgs 228/2001 [A2] e disciplinate dalla L.R. n. 15/08 e suo regolamento di attuazione D.P.G.R.C. n. 18/09, Attrezzature per la produzione agricola e la zootecnia; maneggi [A3], impianti produttivi agro-alimentari [A4].

2 – Le variazioni di destinazione d'uso (dall'una all'altra delle categorie indicate dal precedente comma 1) e le variazioni di mero uso sono disciplinate dalla L.R. 19/2001. La nuova destinazione ed il nuovo uso devono, comunque, essere conformi a quanto previsto o prescritto dal PUC per lo specifico ambito, area o zona.

3 – Quanto all'accertamento delle destinazioni d'uso in atto o esistenti ad una certa data, l'Amministrazione si avvale delle risultanze dei titoli abilitativi agli atti dell'Amministrazione o, solo in mancanza di detti titoli, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti. Non si tiene conto di detti criteri qualora si tratti di fabbricati o di manufatti realizzati senza titolo abilitativo o in difformità dallo stesso ovvero in forza di titolo annullato.

4 – Il mutamento della destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito (art. 23 ter – Testo Unico)

ARTICOLO 19

INTERVENTI IN ZONA AGRICOLA

Gli interventi in zona agricola sono definiti e disciplinati secondo i parametri e le definizioni di seguito riportate:

INTERVENTI AI FINI EDILIZI IN ZONE AGRICOLE

L'utilizzo a fini edilizi delle aree agricole deve essere strettamente funzionale all'attività agro-silvo-pastorale con riferimento alle superfici dell'azienda agricola, intendendo per superficie i terreni in proprietà sottoposti a gestione tecnico-economica unitaria.

La nuova edificazione in zona agricola è consentita solo per le necessità abitative dell'imprenditore agricolo professionale e soltanto se necessaria alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e di quelle ad esse connesse.

IMPRENDITORE AGRICOLO PROFESSIONALE (IAP) come definito ai sensi del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99 ("Disposizioni in materia di soggetti e attività, integrità aziendale e semplificazione amministrativa in agricoltura, a norma dell'art. 1, comma 2, lettere d), f), g), l), e), della legge 7 marzo 2003, n. 38").

PIANO DI SVILUPPO AZIENDALE - Il piano di sviluppo aziendale (P.S.A.) deve contenere le indicazioni previste dalla vigente normativa regionale in materia.

ABITAZIONE RURALE (AR) Le abitazioni rurali sono quelle comprese nel territorio agricolo, identificato dallo strumento urbanistico e sono soggette a prescrizioni particolari e a tutte le norme relative agli altri fabbricati destinati alla residenza. In particolare, i nuovi fabbricati ad uso abitativo realizzati in zona agricola, devono rispettare le tipologie e le caratteristiche architettoniche e storiche dei manufatti esistenti.

LOCALI PERTINENZIALI/ANNESSI AGRICOLI – Si considerano pertinenze o annessi nelle aziende agricole, i manufatti adibiti a concimaie o a stalle con meno di 30 capi, quelli destinati ad allevamenti avicoli e tutti i locali pertinenziali, intendendo con essi quelli necessari alla conservazione, trasformazione e deposito dei prodotti agricoli derivanti dalla conduzione di qualsiasi fondo agricolo.

I locali per pertinenze agricole debbono essere realizzati nei piani interrati, seminterrati o piani terra. Le pertinenze agricole avranno rifiniture di tipo economico tale da non prefigurare una diversa destinazione d'uso. È consentito adeguare e rifinire le parti delle pertinenze allo stesso modo di quelle delle abitazioni.

Le stalle e gli altri locali comunque destinati al ricovero degli animali debbono essere indipendenti dalle abitazioni. Le stalle, gli ovili, i porcili, pollai ecc. non dovranno prospettare sulla via pubblica, dalla quale disteranno almeno m. 10, oltre alle distanze fissate dal D.M. 1444/68, a protezione nel nastro stradale. L'altezza delle stalle dal perimetro al soffitto non deve essere inferiore a metri 3,00. Le stalle debbono avere una cubatura non minore di mc. 15 per ogni capo grosso di bestiame e di mc. 10 per il bestiame minuto, e debbono essere ben ventilate ed areate.

I nuovi impianti zootecnici per l'allevamento di bestiame ovino e bovino, nonché le concimaie devono essere ubicati ad almeno 50 ml di distanza da qualunque fabbricato esistente destinato a residenza o attrezzature pubbliche o private. Per gli altri casi valgono le norme previste dal D.M. 05/09/1994. In caso di allevamenti di animali da ascrivere agli insediamenti classificati come insalubri, valgono le norme dettate dall'art. 216 del T.U.LL.SS. 1265/35 e s.m.i. Sono, altresì, soggetti a SCIA Edilizia le installazioni di baracche (in legno, lamiera o containers) purché non infisse al suolo e solo poggiate su basamento, ed aventi i requisiti della provvisorietà e temporaneità, per cui non determinano volume edilizio. Tali manufatti debbono avere una superficie massima di mq 20 e destinati solo a deposito di masserizie, attrezzi o derrate agricole.

SERRA FISSA - per 'serra fissa' si intendono le costruzioni stabilmente collegate al suolo mediante opere murarie o simili destinate alla coltivazione di colture specializzate.

LOTTO MINIMO - Il lotto minimo è rappresentato dall'unità aziendale minima che non può, in ogni caso, essere fissata al di sotto di 10 mila metri quadri salvo che, in presenza di produzioni agricole ad alto rendimento, quale coltura prevalente nell'ambito dell'azienda, da dichiarare nel piano aziendale, non si dimostri una diversa dimensione che non potrà comunque mai essere inferiore ai 5000 mq.

TITOLO III
PROCEDIMENTO PER IL RILASCIO E LA PRESENTAZIONE DEI TITOLI ABILITATIVI EDILIZI E LE
MODALITÀ DI CONTROLLO DEGLI STESSI;

CAPO I - Procedimento per il rilascio e la presentazione dei titoli abilitativi edilizi
e le modalità di controllo degli stessi;

ARTICOLO 20
TITOLI ABILITATIVI

Tenuto conto delle innovazioni introdotte dal D.P.R. 6.6.2001, n. 380, dal D.Lgs. 27.12.2002, n. 301, e dalle disposizioni contenute nella L.R. 28.11.2001, n. 19, come modificata dall'art. 49 della L.R. 22.12.2004, n. 16 e dal Decreto legislativo 25 novembre 2016, n. 222 – “Individuazione di procedimenti oggetto di autorizzazione, segnalazione certificata di inizio di attività (SCIA), silenzio assenso e comunicazione e di definizione dei regimi amministrativi applicabili a determinate attività e procedimenti, ai sensi dell'articolo 5 della legge 7 agosto 2015, n. 124” e per ultimo il Decreto Regione Campania del 22 giugno 2017 n°19, il regime attuale degli interventi edilizi e dei titoli abilitativi, viene così distinto:

1. ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA - Fatte salve prescrizioni particolari e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, le opere edilizie realizzabili in regime di attività edilizia libera eseguibili senza alcun titolo abilitativo sono quelli previsti dal Decreto 2 marzo 2018 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti - *Approvazione del glossario contenente l'elenco non esaustivo delle principali opere edilizie realizzabili in regime di attività edilizia libera.*

Gli interventi di cui al presente articolo sono ulteriormente disciplinati dalla tabella di cui al D.Lgs. n. 222 del 2016 ricognizione degli interventi edilizi e dei relativi regimi amministrativi punti 1-2-16-21-23-24-25-28-29-75-76 e 77. Nessuna attività libera potrà essere iniziata laddove è preliminare acquisire diversi pareri e nulla osta.

2. CILA - Interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata (art. 3 del d.lgs. n. 222 del 2016). Gli interventi non riconducibili all'elenco di cui al comma precedente, sono realizzabili previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione competente, fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al

decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

L'interessato trasmette all'amministrazione comunale l'elaborato progettuale e la comunicazione di inizio dei lavori asseverata da un tecnico abilitato, il quale attesta, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti, nonché la compatibilità degli stessi alla normativa in materia sismica ed a quella sul rendimento energetico nell'edilizia e che non vi è interessamento delle parti strutturali dell'edificio; la comunicazione contiene, altresì, i dati identificativi dell'impresa alla quale si intende affidare la realizzazione dei lavori.

Per gli interventi soggetti a CILA, ove la comunicazione di fine lavori sia accompagnata dalla prescritta documentazione per la variazione catastale, quest'ultima è tempestivamente inoltrata da parte dell'amministrazione comunale ai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate.

La mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.»

3. SCIA - Interventi subordinati a segnalazione certificata di inizio attività edilizia (art. 22, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 - art. 19, 19-bis l. 7 agosto 1990, n. 241 – artt. 5, 6 e 7, D.P.R. 7 settembre 2010, n. 160. Sono realizzabili mediante la segnalazione certificata di inizio di attività i seguenti interventi:

- a) interventi di manutenzione straordinaria qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio;
- b) gli interventi di restauro e di risanamento conservativo qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio;
- c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che:
 - t) non portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente
 - u) non comportino modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti
 - v) limitatamente alle zone omogenee A, non comportino mutamenti della destinazione d'uso,
 - w) non comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004
- d) le varianti a permessi di costruire che:
 - non incidono su parametri urbanistici e volumetrie
 - non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia
 - non alterano la sagoma dell'edificio sottoposto a vincolo (dlgs 42/2004)
 - non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire

Inoltre, sono 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 alle prescrizioni urbanistico-edilizie e siano attuate dopo l'acquisizione degli eventuali atti di assenso comunque denominati.

Ricordiamo che, ai sensi dell'art. 3 del dpr 380/2001, sono "interventi di manutenzione straordinaria" le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso.

Inoltre, 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.

4. SCIA alternativa al permesso di costruire (super SCIA) Segnalazione Certificata Inizio Attività alternativa al PdC – (art. 23, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 – art. 7, d.P.R. 7 settembre 2010, n. 160).

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

- a) gli interventi di ristrutturazione di cui all'articolo 10, 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; qualora i piani attuativi risultino approvati anteriormente all'entrata in vigore della legge 21 dicembre 2001, n. 443, il relativo atto di ricognizione deve avvenire entro trenta giorni dalla richiesta degli interessati; in mancanza si prescinde dall'atto di ricognizione, purché il progetto di costruzione venga accompagnato da apposita relazione tecnica nella quale venga asseverata l'esistenza di piani attuativi con le caratteristiche sopra menzionate;
- c) gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche.

Gli interventi di cui alle lettere precedenti sono soggetti al contributo di costruzione ai sensi dell'articolo 16 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo per presentare la segnalazione certificata di inizio attività, almeno 30 giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, presenta allo sportello unico la segnalazione, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato e dagli opportuni elaborati progettuali.

Il progettista deve asseverare la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.

La segnalazione certificata di inizio attività è corredata dall'indicazione dell'impresa cui si intende affidare i lavori ed è sottoposta al termine massimo di efficacia pari a 3 anni. La realizzazione della parte non ultimata dell'intervento è subordinata a nuova segnalazione. L'interessato è comunque tenuto a comunicare allo sportello unico la data di ultimazione dei lavori.

Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, che va presentato allo sportello unico, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la segnalazione certificata di inizio attività.

5. Permesso di Costruire - Tutti gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio sono subordinati a permesso di costruire.

In particolare, come previsto dall'art. 10 del dpr 380/2001, gli interventi soggetti a permesso di costruire sono i seguenti:

- 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
 - comportino modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti
 - limitatamente alle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso,comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del dlgs 42/2004

Il permesso, va inoltrato per la realizzazione degli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica ed è necessario per:

1. "interventi di nuova costruzione", categoria che comprende gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

- a) 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 E.6);
- b) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
- c) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;

- d) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- e) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee e salvo che siano installati, con temporaneo ancoraggio al suolo, all'interno di strutture ricettive all'aperto, in conformità alla normativa regionale di settore, per la sosta ed il soggiorno dei turisti;
- f) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione
- g) 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; E' da intendersi, comunque, "intervento di nuova costruzione" qualsiasi intervento, non compreso tra gli interventi di recupero, che crei nuova SLP, o Superficie Coperta, o nuovo Volume, anche se interrati; tali interventi comprendono anche gli ampliamenti e/o sopraelevazioni di edifici esistenti che determinano incremento di SLP e/o Volume senza configurare organismi edilizi strutturalmente e distributivamente autonomi.

2. "interventi di ristrutturazione urbanistica", categoria che comprende interventi 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. Gli interventi di "ristrutturazione urbanistica" si articolano nelle seguenti sotto-categorie di intervento:

- demolizione e ricostruzione, parziale o totale, di un singolo edificio, con diverso esito planovolumetrico, nei limiti della SLP e della volumetria indicate dalle NTA del PUC, fatte salve le specifiche tecniche di seguito espresse. Non si intende Ristrutturazione Urbanistica la demolizione di edifici esistenti e la ricostruzione all'interno degli indici e delle destinazioni di Piano senza modifiche della configurazione dei lotti. In tal caso l'intervento si configura come nuova edificazione.

- opere rivolte alla sostituzione ed alla modifica del tessuto edilizio ed urbanistico esistente. Vi sono comprese la demolizione degli edifici, o di parti di essi, non compatibili dal punto di vista morfologico e ambientale o funzionale con l'insieme del tessuto urbanistico-edilizio, o la ricostruzione, parziale o totale, di edifici distrutti per eventi naturali o bellici, e fatta eccezione per i volumi dei manufatti indicati dal PUC come soggetti a demolizione obbligatoria.

ARTICOLO 21**DOCUMENTAZIONE A CORREDO DELLA SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ**

La S.C.I.A. va presentata allo Sportello Urbanistico comunale unitamente ai seguenti atti e documenti:

- a) grafici, in 3 copie (6 ove sia necessaria la autorizzazione paesaggistica), contenenti:
- stralcio planimetria catastale;
 - stralcio rilievo aereofotogrammetrico;
 - piante, sezioni e prospetti della situazione esistente e di quella di progetto;
- b) relazione illustrativa dettagliata con la descrizione analitica delle opere da eseguire o dei manufatti da installare, contenente asseverazione del tecnico progettista della conformità dell'intervento alle disposizioni dello strumento urbanistico vigente, e di quello eventualmente "in itinere", nonché alle disposizioni del RUEC;
- c) documentazione fotografica delle parti oggetto dell'intervento e di inquadramento nel contesto circostante;
- d) autocertificazione sul titolo di colui che assume l'iniziativa;
- e) scheda per la determinazione del contributo di costruzione, con la eventuale produzione di un computo metrico estimativo del costo dell'intervento, ove prescritto a tale fine, nel caso in cui si tratti di intervento comunque soggetto a titolo oneroso.

Per le aree e le opere soggette a leggi speciali o regolamentazioni statali, regionali o comunali, devono essere allegati dal richiedente i relativi e specifici permessi e/o nulla osta, salvo che se ne chieda l'acquisizione mediante conferenza dei servizi, nei casi previsti dalla legge.

ARTICOLO 22**MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'ISTANZA DI PERMESSO DI COSTRUIRE E CORREDO DOCUMENTALE**

Per ottenere il permesso di costruire per l'esecuzione delle opere di cui al precedente art. 18 è necessario presentare allo Sportello Urbanistico istanza, redatta in duplice copia, sottoscritta dal proprietario o da altro avente titolo.

La domanda deve contenere le generalità complete del richiedente, compreso il codice fiscale, nonché quelle del progettista e del Direttore dei lavori, ove già nominato.

Alla domanda debbono essere allegati:

- a) grafici, in 3 copie (6 ove sia necessaria la autorizzazione paesaggistica), contenenti, oltre ai nominativi del proprietario e del progettista, anche:
- stralcio planimetria catastale
 - stralcio rilievo aereofotogrammetrico con indicazione dell'area oggetto dell'intervento;
 - stralcio tavola PUC con indicazione dell'area oggetto dell'intervento;

- planimetria, in scala non inferiore a 1:500, del lotto e del suo intorno, dell'immobile. In essa dovranno essere indicati, oltre la precisa ubicazione del fabbricato da realizzare, gli accessi, i percorsi carrai, l'area di parcheggio (da calcolare secondo quanto stabilito dall'art. 18 della L. 6.8.1967, n. 765, come modificato dall'art. 2 della L. 24.3.1989, n. 122), le distanze dai confini e dagli eventuali fabbricati vicini oltre quelle da strade o spazi pubblici, la sistemazione degli spazi esterni, del terreno e le recinzioni;

- progetto quotato in scala 1:100 (è consentita la scala 1:200 solo per edifici e complessi molto vasti non rientranti comunque per intero in un foglio formato AO), comprendente le piante di ogni piano della costruzione, anche se non abitabile, le coperture, i volumi tecnici (con la destinazione d'uso dei singoli ambienti), i prospetti di tutte le facciate, nonché almeno due sezioni (le più significative) eseguite in maniera tale da dare una chiara indicazione di come s'intende realizzare il fabbricato in termini strutturali, rappresentando anche, mediante idoneo profilo, l'eventuale modifica del terreno circostante;

- eventuali particolari esecutivi;

- piante e sezioni dei manufatti che serviranno allo smaltimento delle acque luride con lo schema di allacciamento alla rete fognante, con la documentazione tecnica prevista dalla L.R. 19.8.1974, n. 48, dalla L.R. 27.5.1985, n. 62, dal D.Lgs 11.5.1999, n. 152, e dal D.Lgs 28.8.2000, n. 258, per la disciplina degli scarichi delle acque da rifiuto (da trasmettere in copia dall'interessato alla Provincia).

Tale documentazione non è richiesta per gli edifici con funzione esclusivamente residenziale i cui scarichi siano convogliati nella fognatura comunale, né per gli impianti esistenti;

- lo studio geologico previsto dal D.M. 21.1.1981 recante le norme sui terreni e le opere di fondazione, ove prescritto;

- il progetto degli impianti di cui all'art. 110 del d.P.R. 6.6.2001, n. 380, secondo le disposizioni di cui al d.P.R. 6.12.1991, n. 447, ove prescritto per le caratteristiche del fabbricato di progetto;

- una tabella riepilogativa contenente la precisa quantità del terreno impegnato, la superficie coperta, la cubatura e la SLP ammissibili in base alle norme tecniche di attuazione degli strumenti urbanistici generale ed attuativi vigenti e di quelle di carattere paesaggistico, la superficie coperta, la cubatura e la SLP, unitamente alla attuale destinazione d'uso, dei manufatti già esistenti sul medesimo appezzamento, la superficie coperta, la superficie utile e la superficie non residenziale (calcolate secondo il disposto del D.M. 10.5.1977), nonché il volume e la SLP del manufatto di progetto (analiticamente distinto per piani, per destinazione d'uso, entro o fuori terra) e con l'indicazione degli indici volumetrici e di copertura che ne derivano. Nel caso in cui non vi siano costruzioni sullo stesso appezzamento, bisognerà farne esplicita dichiarazione nello stesso grafico;

b) relazione tecnica illustrativa firmata dal progettista;

c) documentazione fotografica dell'immobile e/o dell'area dell'intervento e delle sue adiacenze, con allegata planimetria dei coni ottici;

d) titolo di proprietà o documentazione certificante il titolo del richiedente;

e) relazione asseverata dal progettista sulla rispondenza dei grafici di rilievo al reale stato dei luoghi, nonché sulla conformità di quanto progettato alle disposizioni urbanistiche vigenti ed alle norme del presente RUEC;

f) scheda per la determinazione del contributo di costruzione, con la eventuale produzione di un computo metrico del costo dell'intervento, ove prescritto a tale fine.

Nei progetti e nella relazione illustrativa debbono essere indicati i materiali ed i colori scelti per le facciate.

Qualora si tratti di interventi su edifici esistenti, questi ultimi dovranno essere rappresentati con rilievi planimetrici ed altimetrici e tavola grafica comparativa tra stato di fatto e stato di progetto, con allegata apposita perizia tecnica contenente la dettagliata descrizione dei lavori ed il relativo costo.

Per gli interventi di nuova edificazione in zone agricole deve essere prodotta, oltre alla documentazione sul possesso dei requisiti soggettivi per poter accedere al P.di C., anche la documentazione prescritta dalle Norme Tecniche di Attuazione allegate al PUC (Artt.26, 27,28,29,30 e 31).

ARTICOLO 23

RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

In conformità a quanto previsto dall'art. 11 del d.P.R. 6.6.2001, n. 380, il permesso di costruire è rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo. Il permesso di costruire è trasferibile, insieme all'immobile, ai successori o aventi causa. Esso non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio. È irrevocabile ed è oneroso. Il rilascio del permesso di costruire non comporta limitazione dei diritti dei terzi.

Il Responsabile dello Sportello Urbanistico non può rigettare l'istanza di permesso di costruire, qualunque sia la motivazione, che deve presentare, in ogni caso, caratteri di adeguatezza con riferimento alla normativa vigente nell'ambito del territorio comunale, senza aver previamente comunicato al richiedente i motivi ostativi all'accoglimento ai sensi dell'art. 10 bis della L. 7.8.1990, n. 241, introdotto dall'art. 6 della L. 11.2.2005, n. 15.

Il permesso di costruire è rilasciato in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.

Il permesso di costruire è comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del Comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero

all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso.

In caso di contrasto dell'intervento oggetto della domanda di permesso di costruire con le previsioni di strumenti urbanistici adottati, è sospesa ogni determinazione in ordine alla domanda. La misura di salvaguardia non ha efficacia decorsi tre anni dalla data di adozione dello strumento urbanistico, ovvero cinque anni nell'ipotesi in cui lo strumento urbanistico sia stato sottoposto all'amministrazione competente all'approvazione entro un anno dalla conclusione della fase di pubblicazione.

A richiesta del Responsabile dello Sportello Urbanistico, il Presidente della Giunta regionale, con provvedimento motivato da notificare all'interessato, può ordinare la sospensione di interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio che siano tali da compromettere o rendere più onerosa l'attuazione degli strumenti urbanistici.

ARTICOLO 24

PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA AGLI STRUMENTI URBANISTICI

In conformità a quanto previsto dall'art. 14 del d.P.R. 6.6.2001, n. 380, il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel D.lgs 22.1.2004, n.42, e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'articolo 7 della L. 7 agosto 1990, n. 241.

La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.

ARTICOLO 25

EFFICACIA TEMPORALE, DECADENZA, PROROGA E RINNOVO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

In conformità a quanto previsto dall'art. 15 del D.P.R. 6.6.2001, n. 380, nel permesso di costruire il Responsabile dello Sportello Urbanistico indica i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.

Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata, non può superare i tre anni dall'inizio dei lavori. Entrambi i termini possono essere prorogati, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso. Decorsi tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza venga richiesta una proroga. La proroga

può essere accordata, con provvedimento motivato, esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle particolari caratteristiche tecnico-costruttive, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante denuncia di inizio attività. Si procede, altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione.

ARTICOLO 26

PIANI URBANISTICI ATTUATIVI

I proprietari, singoli o riuniti in consorzio, possono redigere piani di lottizzazione convenzionata delle aree comprese in zone edificabili dal vigente strumento urbanistico generale.

I contenuti e la documentazione del piano sono stabiliti dagli artt. 13 e seguenti, unitamente al 28, della L. 7.8.1942, n. 1150, come modificata dalla legge 6.8.1967, n. 765, nonché dalla L.R. 20.3.1982, n. 14, e dalle Norme Tecniche di Attuazione dello strumento urbanistico generale vigente.

Le modalità di approvazione sono fissate dall'art. 27 della L.R. 22.12.2004, n.16.

I permessi di costruire possono essere rilasciati soltanto dopo che sia intervenuta la definitiva approvazione del Piano urbanistico attuativo e sia stata sottoscritta la relativa convenzione. La stessa condizione opera anche laddove l'esecuzione degli interventi sia attivata con la S.C.I.A., salvo diversa disposizione di legge.

ARTICOLO 27

ANNULLAMENTO DI PERMESSO DI COSTRUIRE O DI SEGNALAZIONI CERTIFICATE DI INIZIO ATTIVITÀ

Nei casi previsti dalla legge, quando sia verificata la illegittimità del titolo rilasciato e la sussistenza di un interesse pubblico attuale, concreto e prevalente, il Responsabile dello Sportello Urbanistico può procedere all'annullamento, in sede di autotutela, del permesso di costruire rilasciato o della S.C.I.A. divenuta efficace.

L'avvio del relativo procedimento deve essere preventivamente comunicato ai soggetti interessati, nelle forme stabilite dagli artt. 7 e 8 della L. 7.8.1990, n. 241, assegnando loro un termine di almeno 20 giorni, in pendenza del quale potranno prendere visione degli atti e depositare eventuali scritti difensivi.

Lo stesso procedimento seguito per il rilascio del permesso di costruire deve essere osservato ai fini dell'adozione dell'atto di autotutela che dovrà essere assistito da rigorosa motivazione in ordine al sacrificio del privato, allo stato dei lavori e alla presenza di concrete ragioni di pubblico interesse che, in conformità all'elaborazione giurisprudenziale formatasi in materia, non possono essere ricondotte alla

mera esigenza di ripristino della legalità violata. Tali principi trovano applicazione anche in materia di annullamento di titolo abilitativo edilizio in sanatoria o di autorizzazione paesaggistica.

Ai fini dell'adozione del provvedimento di annullamento è necessario seguire lo stesso procedimento seguito ai fini del rilascio, salvo che nel frattempo non sia intervenuta una diversa normativa.

Nella determinazione finale deve essere fornita congrua motivazione anche in riferimento agli scritti difensivi presentati dai soggetti interessati.

L'obbligo della preventiva comunicazione dell'avvio del procedimento sussiste anche quando si debba procedere alla decadenza del permesso di costruire, della S.C.I.A. o della autorizzazione paesaggistica.

ARTICOLO 28

EFFICACIA TEMPORALE E DECADENZA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, non può superare i tre anni dall'inizio dei lavori. Entrambi i termini possono essere prorogati, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso. Decorsi tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza venga richiesta una proroga. La proroga può essere accordata, con provvedimento motivato, esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante altro titolo abilitativo (CILA, SCIA). Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione.

Il permesso decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

La data di inizio e di termine dei lavori deve essere comunicata dal titolare del Permesso di Costruire all'Amministrazione Comunale mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno o consegnata a mano.

L'inizio dei lavori idoneo a impedire la decadenza del Permesso di Costruire sussiste quando le opere intraprese sono tali da manifestare una effettiva e non fittizia volontà da parte del titolare di realizzare l'opera assentita, e tali da comportare una modificazione del preesistente assetto edilizio - urbanistico secondo il progetto approvato e la loro esecuzione sia comunque soggetta a Permesso di Costruire.

Il termine di decadenza rimane sospeso solo nei casi di espressa previsione legislativa, per cause di forza maggiore. La decadenza del Permesso di costruire per mancato inizio o per mancata ultimazione dei lavori nei termini prescritti deve essere formalmente dichiarata dall'Amministrazione con apposito atto.

La declaratoria di decadenza non deve essere preceduta dal parere della Commissione Edilizia (se istituita).

ARTICOLO 29

PROROGA DEI TERMINI DI INIZIO E DI ULTIMAZIONE DEI LAVORI

Ove sussistano motivi indipendenti dalla volontà del titolare del Permesso di Costruire che hanno impedito l'inizio e/o l'ultimazione dei lavori nei termini previsti dal Permesso di Costruire, i termini possono essere prorogati su istanza del titolare presentata almeno trenta giorni prima della scadenza, corredata da tutti gli elementi e documenti atti a comprovare i motivi per i quali si richiede la proroga.

Tra i motivi vanno segnalati:

1. mancata o ritardata erogazione di mutui o finanziamenti necessari per l'esecuzione dell'opera, purché tempestivamente richiesti;
2. indisponibilità dell'immobile per mancato rilascio dell'immobile da parte del locatario, purché sia dimostrato l'avvio tempestivo di procedura di sfratto;
3. fallimento della ditta esecutrice dei lavori con la quale sia stato stipulato contratto;
4. decesso del titolare del Permesso e/o del titolare della ditta esecutrice dei lavori;
5. sospensione dei lavori per scavi e ricerche archeologiche disposte dall'autorità competente;
6. calamità naturali che abbiano impedito l'attività di cantiere e/o arrecato gravi danni alle attrezzature;
7. mancata o ritardata approvazione di variante sostanziale;
8. sospensioni dei lavori disposta dall'autorità amministrativa o giudiziaria.

Non può essere considerato motivo indipendente dalla volontà del concessionario qualsiasi ritardo conseguente a provvedimenti di sospensione dei lavori o di sequestro disposti dall'Amministrazione Comunale o Autorità Giudiziaria se riferiti ad interventi non autorizzati.

Il Dirigente del Settore, verificate motivazioni e congruità dei nuovi termini richiesti emette l'atto di accoglimento totale o parziale ovvero di diniego della proroga. Scaduto il termine per la presentazione dell'istanza, la richiesta di proroga non può essere accolta e, per la prosecuzione dei lavori, va richiesto nuovo Permesso di Costruire.

ARTICOLO 30

NUOVA ISTANZA DI PERMESSO DI COSTRUIRE

Nel caso di decadenza del Permesso di Costruire il soggetto che intenda realizzare l'intervento deve richiedere un nuovo Permesso, che viene qualificato come nuovo provvedimento, soggetto a tutte le disposizioni vigenti al momento del rilascio. Qualora non siano sopravvenute nuove disposizioni di legge o strumenti generali e/o attuativi che limitino o modifichino le originali caratteristiche regolamentari ed

urbanistiche del progetto, e sempre che non vi siano modifiche al progetto iniziale, non viene acquisito il preventivo parere della Commissione Edilizia (se istituita), e il nuovo Permesso di Costruire è rilasciato d'ufficio sulla base di certificazione del tecnico istruttore RUP che attesti la permanenza delle norme e delle leggi che costituiscono presupposto per la conformità del titolo abilitativo edilizio. Di tale certificazione è fatta menzione nel nuovo Permesso di Costruire relativo alle opere non realizzate entro il termine di validità di quello originario.

ARTICOLO 31

VARIANTI AI PERMESSI RILASCIATI

Nessuna variante sostanziale può essere eseguita senza il preventivo rilascio di nuovo Permesso di Costruire, da richiedere con le modalità e documentazione conformi al RUEC e normativa vigente al momento della presentazione del Permesso originario.

Per facilitare la comparazione è prescritto che i grafici debbono essere redatti nella stessa sequenza, orientamento e scala di quelli allegati al progetto originario.

Il Permesso di Costruire in variante può prevedere una proroga dei termini di ultimazione dei lavori qualora la complessità delle nuove soluzioni, o i tempi di istruttoria, esame e rilascio si prolunghino, per cause indipendenti dalla volontà del richiedente, per oltre 75 giorni dalla presentazione dell'istanza; negli altri casi restano invariati i termini per l'ultimazione dei lavori, nonché le scadenze per la corresponsione del contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione).

Per le varianti non sostanziali si applicano le procedure di legge vigenti, purché non vengano modificate le caratteristiche generali, decorative ed estetiche dell'opera, e siano osservate tutte le prescrizioni contenute nel Permesso di Costruire originario.

Si considerano elementi prescrittivi del Permesso di Costruire tutti quelli riportati nei grafici relativi alle finiture esterne, anche se non esplicitamente riportati nel provvedimento.

ARTICOLO 32

INTERVENTI DI DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE

Gli Interventi di Demolizione sono oggetto di Permesso di Costruire o di specifico titolo abilitativo edilizio. Non è ammessa la demolizione per gli immobili d'interesse pubblico e per quelli d'interesse architettonico, storico, artistico, archeologico.

E' consentita la demolizione di immobili, senza il Permesso di Costruire nel caso di ottemperanza di specifica ordinanza sindacale.

La demolizione è, altresì, subordinata a:

1. libertà da cose e persone dell'intero fabbricato;
2. chiusura degli scarichi che rimangono inutilizzati;

3. impegno a sistemare e recingere i terreni che non abbiano utilizzazione immediata;
4. protezione e conservazione del patrimonio arboreo esistente;

In ogni caso l'ordinanza di demolizione deve contenere la destinazione dei materiali di risulta, l'esistenza o meno di materiali per i quali le leggi vigenti prescrivano speciali procedure di smaltimento. Una volta effettuata la demolizione, deve essere prodotta la certificazione rilasciata da ditte autorizzate al recupero e riciclaggio per i materiali inerti o allo smaltimento nel caso di presenza di rifiuti che richiedano speciali procedure di smaltimento.

ARTICOLO 33

OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE AMMINISTRATIVA

Sono soggetti a preventiva concessione del Responsabile del Servizio competente:

- a) le occupazioni temporanee di suolo pubblico per:
 - a.1) installazione, a tempo determinato, di strutture trasferibili, precarie, gonfiabili (pressostatiche);
 - a.2) installazione, a tempo determinato, di tendoni o similari, per spettacoli e manifestazioni sportive, ricreative, culturali, ecc., o in occasioni di festività;
 - a.3) esposizione o vendita a cielo libero di veicoli e merci in genere;
 - a.4) deposito temporaneo di materiali.
- b) opere di modesta entità di cui al precedente articolo 15.
- c) la costruzione di monumenti, edicole e cappelle gentilizie.

Nell'atto di concessione sono stabilite dal Responsabile del Servizio competente le condizioni e le norme alle quali s'intende subordinato, la relativa durata e l'ammontare, qualora dovuto, della tassa o canone da corrispondere.

Il Responsabile del Servizio competente, sentito il competente Servizio della ASL, ha sempre la facoltà d'imporre con la concessione stessa particolari prescrizioni e l'osservanza di cautele e modalità a tutela del decoro cittadino, della sicurezza del traffico, dell'igiene e della pubblica incolumità.

Le concessioni si intendono in tutti i casi accordate:

- A) Senza pregiudizio dei diritti dei terzi;
- B) Con l'obbligo del titolare a riparare o a risarcire tutti i danni derivanti dalle opere;
- C) Con la facoltà del Responsabile del Servizio competente di imporre, in caso di sopravvenute necessità, nuove condizioni o prescrizioni.

Per le concessioni temporanee l'interessato può, entro il termine di scadenza stabilito, presentare allo Sportello Urbanistico domanda diretta ad ottenerne il rinnovo, che può essere accordato dal Responsabile del Servizio competente, anche senza la presentazione della documentazione prescritta per il rilascio, salvo che nel frattempo non siano intervenute modificazioni alla normativa vigente al

riguardo.

L'entrata in vigore di nuove norme legislative o regolamentari disciplinanti la materia oggetto della concessione, comporta la decadenza della medesima, relativamente ad opere o lavori che non siano ancora iniziati, che siano in contrasto con le stesse; in tal caso, l'interessato può chiedere il rilascio di una nuova concessione in conformità alle nuove disposizioni.

Le concessioni riguardanti opere di cui al precedente primo comma, punto b), possono essere revocate per motivi di pubblico interesse, mediante provvedimento motivato del Responsabile del Servizio competente. Per gli stessi motivi ne può essere negato il rinnovo.

In tal caso la concessione cessa di avere efficacia dalla data del provvedimento di revoca.

Nei casi di decadenza, di annullamento o di revoca il titolare del permesso non ha diritto ad alcun compenso o risarcimento da parte del Responsabile del Servizio competente a qualsiasi titolo.

In tutte le fattispecie previste dal presente articolo, quando si tratti di suolo di proprietà comunale il provvedimento concessorio del suolo ha anche valenza di titolo abilitativo alla esecuzione delle opere.

Ove si tratti di proprietà di altro Ente Pubblico, l'interessato, una volta conseguita la concessione del suolo, deve presentare segnalazione certificata di inizio di attività per la esecuzione di eventuali opere.

Nei casi nei quali la concessione riguardi un intervento che abbia durata maggiore di 120 giorni è necessaria l'acquisizione preventiva della autorizzazione paesaggistica semplificata, ove si tratti di area soggetta al relativo vincolo. Tale disposizione si applica anche nei casi di rinnovo della concessione originaria oltre il predetto termine.

ARTICOLO 34 CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Salvo i casi di permesso di costruire gratuito previsti dall'art. 17 del DPR 6.6.2001, n.380, lo Sportello Urbanistico determina il contributo dovuto secondo i parametri vigenti, sia per quanto riguarda la quota per gli oneri di urbanizzazione (art. 16, comma 2, e art.19 del DPR 6.6.2001, n.380) sia per quanto riguarda la quota per costo di costruzione, quando sia dovuta (art. 16, comma 3, e art.19, comma 2, del DPR 6.6.2001, n.380) ai fini della notifica di cui al precedente art. 29.

Il versamento delle quote di contributo può essere scaglionato nel tempo con le modalità ed i termini fissati con delibera di Giunta Comunale n. 67 del 20/05/2001 e determina dirigenziale all'uopo redatta.

A garanzia delle quote il cui pagamento venga dilazionato deve essere prodotta idonea fideiussione di pari importo avente scadenza fino al termine ultimo fissato dall'art. 42 del DPR 6.6.2001, n.380.

Scaduti detti termini si applicano le sanzioni di cui all'art. 42 del DPR 6.6.2001, n.380. In tal caso il Responsabile dello Sportello Urbanistico avvierà il procedimento per il recupero coattivo delle somme

dovute, anche mediante la riscossione della somma oggetto della fideiussione, soltanto dopo che sia decorso il termine ultimo che comporta l'aumento del 40% della somma dovuta. Di ciò viene data notizia all'interessato nel provvedimento di determinazione del contributo e delle forme di rateizzazione, senza che sia necessario alcun altro avviso relativo alle scadenze dei singoli ratei.

Nel caso in cui l'interessato abbia attivato il procedimento di segnalazione certificata di inizio di attività per opere soggette a titolo oneroso, lo Sportello Urbanistico provvede a controllare la determinazione del contributo di costruzione operata dalla parte ed a notificare l'eventuale rideterminazione, con richiesta di conguaglio, ove dovuto.

ARTICOLO 35 CONFERENZA DEI SERVIZI

La Conferenza di servizi potrà essere attivata nel caso in cui sia necessario

1. conseguire pareri, nulla osta, assensi di altri uffici dello stesso Comune il responsabile del procedimento li acquisisce direttamente servendosi dello Sportello Urbanistico, anche mediante conferenza dei servizi interni.
2. conseguire pareri, nulla osta, assensi di altre amministrazioni, il responsabile del procedimento segnala al Responsabile dello Sportello Urbanistico la opportunità della convocazione della conferenza dei servizi, ai sensi dell'art.14 della L.7.8.1990, n.241, nel testo vigente.

Della conferenza viene redatto verbale nel quale vengono annotate le generalità dei partecipanti ed il ruolo rivestito, le valutazioni emesse e le determinazioni definitive assunte.

In questi casi alle decisioni finali della conferenza dei servizi è attribuito il valore che la legge annette a tale tipologia di determinazioni.

CAPO II - Modulistica unificata edilizia - Elaborati e Documentazione da allegare alla stessa

ARTICOLO 36 MODULISTICA UNIFICATA DA ADOTTARE PER ATTIVITÀ EDILIZIA

Per ogni richiesta inerente attività edilizie sul territorio del comuna di Cesinali, vanno utilizzati i moduli unificati previsti dal D.Lgs. 25 novembre 2016 n. 222, approvati dell'Intesa tra il Governo, le Regioni e i Comuni, di cui all'Accordo sancito nella Conferenza Unificata del 4 maggio 2017 (allegati quale parte integrante del provvedimento) adeguati alle norme regionali.

La modulistica riportata nella Tabella A del Decreto, nella quale sono individuati i procedimenti oggetto di autorizzazione, segnalazione certificata di inizio di attività (SCIA), silenzio assenso e comunicazione, dovrà essere utilizzata per tutte le richieste in materia edilizia.

ARTICOLO 37**DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLE RICHIESTE**

Le richieste vanno presentate allo Sportello Urbanistico comunale unitamente ai seguenti atti e documenti:

a) grafici, in 3 copie (6 ove sia necessaria la autorizzazione paesaggistica), contenenti:

- stralcio planimetria catastale;

- stralcio rilievo aereofotogrammetrico;

- piante, sezioni e prospetti della situazione esistente e di quella di progetto;

b) relazione illustrativa dettagliata con la descrizione analitica delle opere da eseguire o dei manufatti da installare, contenente asseverazione del tecnico progettista della conformità dell'intervento alle disposizioni dello strumento urbanistico vigente, e di quello eventualmente "*in itinere*", nonché alle disposizioni del RUEC;

c) documentazione fotografica delle parti oggetto dell'intervento e di inquadramento nel contesto circostante;

d) autocertificazione sul titolo di colui che assume l'iniziativa;

e) scheda per la determinazione del contributo di costruzione, con la eventuale produzione di un computo metrico estimativo del costo dell'intervento, ove prescritto a tale fine, nel caso in cui si tratti di intervento comunque soggetto a titolo oneroso.

Per le aree e le opere soggette a leggi speciali o regolamentazioni statali, regionali o comunali, devono essere allegati dal richiedente i relativi e specifici permessi e/o nulla osta, salvo che se ne chieda l'acquisizione mediante conferenza dei servizi, nei casi previsti dalla legge.

CAPO III - Requisiti generali delle opere edilizie**ARTICOLO 38****CRITERI DI MISURAZIONE DELLE DISTANZE E DELLE ALTEZZE**Regolamentazione delle distanze

1 – Le distanze tra le costruzioni, della costruzione dal confine e della costruzione dal ciglio o confine stradale sono misurate in metri e riferite al filo di fabbricazione della costruzione. La distanza tra i fabbricati si misura, comprese le pertinenze, nei limiti indicati nel presente RUEC, su tutte le linee ortogonali rispetto al filo di fabbricazione della costruzione; la distanza dei fabbricati dalle strade si misura su tutte le linee ortogonali alla linea di confine stradale o, in sua assenza, al ciglio della strada stessa, come definito dal Codice della Strada; la distanza dei fabbricati dai confini si misura su tutte le linee ortogonali a questi ultimi.

2 – Distanza tra costruzioni. Le distanze minime tra fabbricati per le diverse zone territoriali omogenee sono stabilite così come definite dell'art. 9 D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.

Per gli interventi di ampliamento e di ricostruzione con spostamenti e variazioni di sagoma e per gli interventi di nuova costruzione è prescritta una distanza minima di m 10 rispetto a pareti finestrate di fabbricati antistanti intendendosi per finestrate le pareti munite di aperture di qualsiasi genere verso l'esterno, quali porte, balconi, finestre. Per gli altri interventi e per i casi particolari vale quanto dettato dal codice civile nella sezione VI negli artt. 873 e ss.

Gli interventi di ampliamento, di sopraelevazione, di sostituzione edilizia e di nuova costruzione possono essere altresì realizzati in aderenza, salvi i diritti dei terzi e nel rispetto di quanto dettato dal codice civile, nei seguenti casi:

- a) qualora, sul lotto confinante, esista una costruzione a confine e la costruzione da realizzare sia prevista in corrispondenza ed in aderenza del fabbricato esistente;
- b) qualora l'edificazione su due lotti confinanti avvenga contestualmente, in forza di unico titolo abilitativo o di progetto unitario.

3 – Distanza dal confine. In linea generale la distanza minima dai confini in caso di ampliamento, di sopraelevazione, di sostituzione edilizia e di nuova costruzione è di 5 m. Le parti interrato delle costruzioni possono essere realizzate - in tutti gli ambiti, le aree ed in tutte le zone - a distanza inferiore dai 5 m od a confine. Per parti interrato delle costruzioni si intendono quelle aventi una copertura il cui intradosso sia posto a quota inferiore alla quota di sistemazione esterna individuata dagli elaborati di progetto.

4 – Distanza tra costruzioni e filo stradale. Per gli interventi di ampliamento, di sopraelevazione, di sostituzione edilizia e di nuova costruzione la distanza minima dei fabbricati dalle strade deve rispettare quanto dettato dal Codice della Strada e relativo Regolamento di esecuzione ed attuazione. La larghezza prevista delle strade è quella risultante dalla tavola di azionamento per le strade che, al momento dell'adozione del Piano attuativo o del rilascio del permesso di costruire o del deposito della SCIA, risultino non ancora realizzate ovvero già realizzate, ma soggette ad ampliamento in attuazione del PUC; per le strade esistenti e non soggette ad ampliamento e per quelle già ampliate in esecuzione del PUC, la larghezza prevista è pari a quella in concreto esistente.

5 – Vincolo di allineamento. Le distanze di cui al comma precedente può essere derogata al fine del mantenimento o della ricostruzione dei fronti unitari delle cortine edilizie, consentendo l'allineamento con edifici o manufatti preesistenti. Il PUC con il termine cortina edilizia vuole intendere il fronte costruito di un edificio o di un insieme di edifici disposto, senza soluzione di continuità e per una lunghezza significativa, lungo un asse viario urbano o lungo uno spazio pubblico o d'uso pubblico,

prescindendo da eventuali dislivelli del terreno. In tal senso la cortina s'intende costituita, anche grazie all'intervento edilizio proposto, quando, lungo l'allineamento ed il fronte costruito previsto, i pieni costituiscono almeno il 70% dello sviluppo complessivo ed i singoli spazi vuoti, misurati sul medesimo allineamento, non eccedono di norma i 10 m.

Regolamentazione delle altezze

Ai fini della verifica dell'altezza massima di zona omogenea, l'altezza dell'edificio H corrisponde all'altezza del fronte (Hf) più alto, ovvero dalla media ponderale delle fronti dell'edificio, calcolata come il risultato della somma delle superfici di ogni singola fronte diviso il perimetro dell'edificio stesso

$$H. \text{ med. Pond.} = (\text{Sup Tot} / \text{Perimetro}) = (\text{Sup A+B+C+D}) : (\text{lato A+B+C+D})$$

• L'altezza di ciascuna fronte del fabbricato definita secondo quanto riportato al precedente articolo 6, è data dalla differenza tra:

1) la quota più bassa individuata (marciapiede antistante o dal piano stradale nel caso di assenza del marciapiede) e la fronte medesima;

- dal terreno a sistemazione avvenuta sulle fronti interne o con terreno a quota più bassa del marciapiede o della sede stradale;

2) e la più alta delle quote individuate:

- dall'estradosso dell'ultimo solaio nel caso di copertura in piano, con l'esclusione dei volumi tecnici;

- dall'imposta della copertura a falde inclinate sulla fronte del fabbricato;

- dall'altezza media dei locali abitabili posti nel sottotetto;

- ai 2/3 dell'altezza interna del sottotetto a falde inclinate con destinazione a soffitta o volumi tecnici (misurata tra pavimento ed intradosso del colmo di copertura) nei singoli casi di:

- altezza interna massima del sottotetto maggiore di m. 3,00;
- pendenza delle falde maggiore del 35%;

Qualsiasi costruzione situata su terreno in pendio non può sviluppare un volume ed una superficie edificabile fuori terra maggiori di quelli realizzabili sullo stesso terreno se pianeggiante e non può eccedere il numero di piani consentiti.

ARTICOLO 39

DEFINIZIONE DI INDICE DI VISUALE LIBERA

L'indice di visuale libera è il rapporto fra la distanza delle varie fronti del fabbricato dai confini di zona, di proprietà, e l'altezza delle fronti stesse (D/Hf). In corrispondenza degli angoli del fabbricato, le zone di visuale libera che non devono sovrapporsi, relative alle due fronti, si raccordano con linea retta.

ARTICOLO 40
AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA

Allo scopo di salvaguardare i beni paesaggistici, evitando che i proprietari li distruggano o li modifichino in modo pregiudizievole al loro aspetto esteriore oggetto di protezione, è prescritto che gli interventi edilizi relativi agli stessi siano preventivamente sottoposti ad autorizzazione ai sensi dell'art. 146 del D.lgs 22.1.2004, n.42.

In particolare, tale disposizione prevede che:

1. I proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo di immobili e aree oggetto degli atti e dei provvedimenti elencati all'articolo 157, oggetto di proposta formulata ai sensi degli articoli 138 e 141, tutelati ai sensi dell'articolo 142, ovvero sottoposti a tutela dalle disposizioni di piani paesaggistici, non possono distruggerli, né introdurre modificazioni che rechino pregiudizio ai valori paesaggistici oggetto di protezione.

2. I proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo dei beni indicati al comma 1, hanno l'obbligo di sottoporre alla regione o all'ente locale al quale la regione ha affidato la relativa competenza i progetti delle opere che intendano eseguire, corredati della documentazione prevista, al fine di ottenere la preventiva autorizzazione.

3. Entro sei mesi dall'entrata in vigore del presente decreto legislativo, con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri, d'intesa con la Conferenza Stato-regioni, è individuata la documentazione necessaria alla verifica di compatibilità paesaggistica degli interventi proposti.

4. La domanda di autorizzazione dell'intervento indica lo stato attuale del bene interessato, gli elementi di valore paesaggistico presenti, gli impatti sul paesaggio delle trasformazioni proposte e gli elementi di mitigazione e di compensazione necessari.

5. L'amministrazione competente, nell'esaminare la domanda di autorizzazione, verifica la conformità dell'intervento alle prescrizioni contenute nei piani paesaggistici e ne accerta:

- a) la compatibilità rispetto ai valori paesaggistici riconosciuti dal vincolo;*
- b) la congruità con i criteri di gestione dell'immobile o dell'area;*
- c) la coerenza con gli obiettivi di qualità paesaggistica.*

6. L'amministrazione, accertata la compatibilità paesaggistica dell'intervento ed acquisito il parere della commissione per il paesaggio, entro il termine di quaranta giorni dalla ricezione dell'istanza, trasmette la proposta di autorizzazione, corredata dal progetto e dalla relativa documentazione, alla competente soprintendenza, dandone notizia agli interessati. Tale ultima comunicazione costituisce avviso di inizio del relativo procedimento, ai sensi e per gli effetti della legge 7 agosto 1990, n. 241. Qualora l'amministrazione verifichi che la documentazione allegata non corrisponde a quella prevista al

comma 3, chiede le necessarie integrazioni; in tal caso, il predetto termine è sospeso dalla data della richiesta fino a quella di ricezione della documentazione. Qualora l'amministrazione ritenga necessario acquisire documentazione ulteriore rispetto a quella prevista al comma 3, ovvero effettuare accertamenti, il termine è sospeso, per una sola volta, dalla data della richiesta fino a quella di ricezione della documentazione, ovvero dalla data di comunicazione della necessità di accertamenti fino a quella di effettuazione degli stessi, per un periodo comunque non superiore a trenta giorni.

7. La soprintendenza comunica il parere entro il termine perentorio di sessanta giorni dalla ricezione della proposta di cui al comma 6. Decorso inutilmente il termine per l'acquisizione del parere, l'amministrazione assume comunque le determinazioni in merito alla domanda di autorizzazione.

8. L'autorizzazione è rilasciata o negata dall'amministrazione competente entro il termine di venti giorni dalla ricezione del parere della soprintendenza e costituisce atto distinto e presupposto della concessione o degli altri titoli legittimanti l'intervento edilizio. I lavori non possono essere iniziati in difetto di essa.

9. Decorso inutilmente il termine indicato al comma 8, è data facoltà agli interessati di richiedere l'autorizzazione alla regione, che provvede anche mediante un commissario ad acta entro il termine di sessanta giorni dalla data di ricevimento della richiesta. Qualora venga ritenuto necessario acquisire documentazione ulteriore o effettuare accertamenti, il termine è sospeso per una sola volta fino alla data di ricezione della documentazione richiesta ovvero fino alla data di effettuazione degli accertamenti. Laddove la regione non abbia affidato agli enti locali la competenza al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica, la richiesta di rilascio in via sostitutiva è presentata alla competente soprintendenza.

10. L'autorizzazione paesaggistica:

a) diventa efficace dopo il decorso di venti giorni dalla sua emanazione;

b) è trasmessa in copia, senza indugio, alla soprintendenza che ha emesso il parere nel corso del procedimento, nonché, unitamente al parere, alla regione ed alla provincia e, ove esistenti, alla comunità montana e all'ente parco nel cui territorio si trova l'immobile o l'area sottoposti al vincolo;

c) non può essere rilasciata in sanatoria successivamente alla realizzazione, anche parziale, degli interventi.

11. L'autorizzazione paesaggistica è impugnabile con ricorso al tribunale amministrativo regionale o con ricorso straordinario al Presidente della Repubblica, dalle associazioni ambientaliste portatrici di interessi diffusi individuate ai sensi dell'articolo 13 della legge 8 luglio 1986, n. 349 e da qualsiasi altro soggetto pubblico o privato che ne abbia interesse. Il ricorso è deciso anche se, dopo la sua proposizione ovvero in grado di appello, il ricorrente dichiara di rinunciare o di non avervi più interesse. Le sentenze e

le ordinanze del Tribunale amministrativo regionale possono essere impugnate da chi sia legittimato a ricorrere avverso l'autorizzazione paesaggistica, anche se non abbia proposto il ricorso di primo grado.

12. Presso ogni comune è istituito un elenco, aggiornato almeno ogni sette giorni e liberamente consultabile, in cui è indicata la data di rilascio di ciascuna autorizzazione paesaggistica, con la annotazione sintetica del relativo oggetto e con la precisazione se essa sia stata rilasciata in difformità dal parere della soprintendenza. Copia dell'elenco è trasmessa trimestralmente alla regione e alla soprintendenza, ai fini dell'esercizio delle funzioni di vigilanza di cui all'articolo 155.

13. Le disposizioni dei precedenti commi si applicano anche alle istanze concernenti le attività minerarie di ricerca ed estrazione.

14. Le disposizioni del presente articolo non si applicano alle autorizzazioni per le attività di coltivazione di cave e torbiere. Per tali attività restano ferme le potestà del Ministero dell'ambiente e della tutela del territorio ai sensi della normativa in materia, che sono esercitate tenendo conto delle valutazioni espresse, per quanto attiene ai profili paesaggistici, dalla competente soprintendenza.

Fino all'approvazione dei piani paesaggistici ed al conseguente adeguamento degli strumenti urbanistici ai sensi dell'articolo 145 del D.Lgs 22.1.2004, n.42, trova applicazione il regime transitorio, introdotto dall'art. 159 dello stesso Decreto Legislativo, secondo cui:

1. L'amministrazione competente al rilascio dell'autorizzazione prevista dall'articolo 146, comma 2, dà immediata comunicazione alla soprintendenza delle autorizzazioni rilasciate, trasmettendo la documentazione prodotta dall'interessato nonché le risultanze degli accertamenti eventualmente esperiti. La comunicazione è inviata contestualmente agli interessati, per i quali costituisce avviso di inizio di procedimento, ai sensi e per gli effetti della legge 7 agosto 1990, n. 241.

2. L'amministrazione competente può produrre una relazione illustrativa degli accertamenti indicati dall'articolo 146, comma 5. L'autorizzazione è rilasciata o negata entro il termine perentorio di sessanta giorni dalla relativa richiesta e costituisce comunque atto distinto e presupposto della concessione edilizia o degli altri titoli legittimanti l'intervento edilizio. I lavori non possono essere iniziati in difetto di essa. In caso di richiesta di integrazione documentale o di accertamenti il termine è sospeso per una sola volta fino alla data di ricezione della documentazione richiesta ovvero fino alla data di effettuazione degli accertamenti. Si applicano le disposizioni di cui all'articolo 6, comma 6-bis, del decreto ministeriale 13 giugno 1994, n. 495.

3. Il Ministero può in ogni caso annullare, con provvedimento motivato, l'autorizzazione entro i sessanta giorni successivi alla ricezione della relativa, completa documentazione.

4. Decorso inutilmente il termine indicato al comma 2 è data facoltà agli interessati di richiedere l'autorizzazione alla competente soprintendenza, che si pronuncia entro il termine di sessanta giorni

dalla data di ricevimento della richiesta. L'istanza, corredata dalla documentazione prescritta, è presentata alla competente soprintendenza e ne è data comunicazione alla amministrazione competente. In caso di richiesta di integrazione documentale o di accertamenti il termine è sospeso per una sola volta fino alla data di ricezione, della documentazione richiesta ovvero fino alla data di effettuazione degli accertamenti.

5. Per i beni che alla data di entrata in vigore del presente codice siano oggetto di provvedimenti adottati ai sensi dell'articolo 1-quinquies del decreto legge 27 giugno 1985, n. 312, convertito con modificazioni nella legge 8 agosto 1985, n. 431 e pubblicati nella Gazzetta Ufficiale in data anteriore al 6 settembre 1985, l'autorizzazione prevista dal comma 1 e dagli articoli 146 e 147 può essere concessa solo dopo l'approvazione dei piani paesaggistici.

L'autorizzazione paesaggistica è rilasciata dal Responsabile dello Sportello Urbanistico comunale, ai sensi della L.R. 23.2.1982, n. 10 (v. Allegato contenente "Direttive per l'esercizio delle funzioni amministrative sub-delegate dalla Regione Campania ai Comuni con la L.R. 1 settembre 1981, n. 65 – Tutela dei beni ambientali"), come modificata dall'art. 49, comma 2, della L.R. 22.12.2004, n. 16.

Operando la sub-delega al Comune, l'istanza di autorizzazione paesaggistica può essere prodotta congiuntamente a quella per il rilascio del permesso di costruire, unitamente alle copie aggiuntive della documentazione prescritta al precedente art. 21.

L'istanza può essere anche presentata separatamente. Ciò è obbligatorio quando si tratti di intervento per il quale il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica è di competenza di altra Autorità, nonché quando l'interessato intenda utilizzare l'istituto della S.C.I.A..

L'autorizzazione paesaggistica ha validità di cinque anni, decorrente dalla notificazione o comunicazione all'interessato ad opera del Responsabile dello Sportello Urbanistico.

ARTICOLO 41

CAUSE DI ESCLUSIONE DALL'OBBLIGO DI ACQUISIRE L'AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA

In conformità a quanto previsto dall'art. 149 del D.Lgs. 22.1.2004, n. 42, e, prima ancora, dall'art. 1 della legge 8.8.1985, n. 431, e 152 del D.lgs. 29.10.1999, n. 490, l'autorizzazione paesaggistica non è richiesta per gli interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici.

In linea con l'elaborazione giurisprudenziale formatasi in materia, non ogni opera o modifica che interessi la superficie esterna determina alterazione, ma esclusivamente quella che ne muti in modo rilevante ed essenziale le sue caratteristiche.

PARTE SECONDA - DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA

**TITOLO I
DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI**

Capo I - SUE, SUAP e organismi consultivi

**ARTICOLO 42
SPORTELLO URBANISTICO EDILIZIO**

In conformità a quanto previsto dall'art. 41 della L.R. 26.12.2004, n. 16, è istituito presso il Comune lo Sportello Urbanistico Edilizio, che sostituisce, ad ogni effetto, l'Ufficio Tecnico Comunale.

Allo Sportello Urbanistico sono affidati i seguenti compiti:

- a) ricezione delle segnalazioni di inizio attività, delle domande per il rilascio di permessi di costruire e dei provvedimenti e certificazioni in materia edilizia;
- b) acquisizione di pareri e nulla-osta di competenza di altre amministrazioni;
- c) rilascio dei permessi di costruire, dei certificati di agibilità e della certificazione in materia edilizia.

Il rilascio di titoli abilitativi all'attività edilizia avviene mediante un unico atto comprensivo di autorizzazioni, nulla-osta, pareri, assensi e di ogni altro provvedimento di consenso, comunque denominato, di competenza comunale;

- d) adozione dei provvedimenti in materia di accesso ai documenti, ai sensi della legge 7 agosto 1990, n. 241;

e) cura dei rapporti tra l'amministrazione comunale, i privati e le altre amministrazioni coinvolte nei procedimenti preordinati all'adozione degli atti di cui alla lettera c).

Il Comune potrà gestire lo Sportello Urbanistico anche in forma associata con altri Comuni.

**ARTICOLO 43
COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO**

Il Responsabile dello Sportello Urbanistico, prima di provvedere al rilascio o al diniego dell'autorizzazione paesaggistica, è tenuto ad acquisire il parere di un organo collegiale cui competono le funzioni consultive in materia paesaggistico – ambientale, ai sensi dell'art. 41, comma 2, della L.R. 22.12.2004, n. 16, costituito dal medesimo Responsabile dello Sportello Urbanistico, che riveste preminente competenza nella materia, con funzioni di presidente, e da quattro esperti designati dal consiglio comunale con voto limitato.

L'organo collegiale di cui sopra, sostanzialmente corrispondente, per il passato, alla Commissione Edilizia Integrata, può oggi ritenersi equivalente alla Commissione per il Paesaggio prevista dall'art. 148 del D.Lgs 22.1.2004, n. 42, tale norma demandando genericamente alle Regioni di promuovere l'istituzione

presso gli enti locali delle commissioni competenti ad esprimere i pareri obbligatori in merito al rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche.

Pertanto, con il presente RUEC, l'organo collegiale del Comune, cui competono le funzioni consultive in materia paesaggistica, viene denominato Commissione per il Paesaggio.

La Commissione per il Paesaggio è l'unica commissione consultiva operante nell'ambito dei procedimenti urbanistico – edilizi e paesaggistici, non essendo più necessario il parere della Commissione Edilizia che, dalla data di entrata in vigore del presente RUEC, cessa ogni funzione, dovendosi intendere soppressa ad ogni effetto.

La Commissione per il Paesaggio viene convocata su iniziativa del Responsabile dello Sportello Urbanistico con avviso di convocazione contenente gli elementi identificativi delle pratiche per le quali si richiede il parere.

Per la validità delle sedute della Commissione è necessaria la presenza di almeno tre dei componenti esperti. Il componente che si assenta, senza giustificato motivo, per tre sedute consecutive deve essere dichiarato decaduto dalla carica e va sostituito dal Consiglio comunale nella successiva riunione.

In caso di assenza del componente, protrattasi per quattro sedute consecutive, ancorchè giustificata, il Consiglio comunale, su proposta del Presidente, può legittimamente disporre la surroga.

Il parere è reso a maggioranza dei voti.

In caso di parità è decisivo il voto del presidente che svolge anche funzioni di segretario.

Il verbale dell'adunanza potrà essere sottoscritto anche solo dal presidente e da uno degli esperti che ha votato a favore.

In caso di dichiarazione di voto contrario o di astensione di un componente, il verbale dovrà darne atto.

Il parere deve essere congruamente motivato, con riferimento alla compatibilità dell'intervento con i valori paesaggistici riconosciuti dal vincolo.

L'espressione "*parere favorevole*" ed altre analoghe, stereotipe o di stile, non costituiscono motivazione idonea allo scopo che è quello di consentire, in sede di successivo controllo, anche giurisdizionale, di ricostruire l'iter logico – giuridico seguito dai componenti la Commissione.

ARTICOLO 44

COMPOSIZIONE E DURATA DELLA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO

La Commissione per il Paesaggio non può annoverare tra i suoi componenti elettivi organi politici quali il Sindaco, gli assessori e i consiglieri comunali, come chiarito dal Consiglio di Stato con parere del 13.6.2003, n. 2447 e dal Ministero dell'Interno con circolare del 27.4.2005, n. 15900.

I componenti, fatta eccezione per il presidente, non dovranno essere nemmeno dipendenti comunali.

La Commissione dura in carica tre anni ed i membri non possono essere nominati per più di due volte consecutive.

Ai suoi componenti compete un gettone di presenza per ciascuna seduta, il cui ammontare sarà determinato dal Consiglio comunale.

Per quant'altro non previsto si rinvia alla L.R. 23.2.1982, n.10, e alla L.R. 22.12.2004, n.16.

ARTICOLO 45
MODALITÀ DI GESTIONE SUE

Le modalità di gestione anche per via telematica ed il coordinamento dello Sportello Urbanistico Edilizio con gli altri uffici interessati dai procedimenti urbanistico-edilizi saranno oggetto di apposito regolamento comunale che tratti la materia in modo specifico. Tale atto potrà costituire allegato al presente R.U.E.C.

ARTICOLO 46
MODALITÀ DI COORDINAMENTO TRA SUE E SUAP.

Le modalità di svolgimento delle istanze, per motivi di legittimità ed efficacia, sono di seguito disciplinate:

- a) la realizzazione (e la trasformazione) di strutture edilizie ed impianti produttivi finalizzati all'attività d'impresa dovrà seguire il procedimento unico di cui al DPR 160/2010, rivolgendosi allo SUAP, che gestirà, come endoprocedimento anche quello edilizio;
- b) la realizzazione (e la trasformazione) di strutture edilizie non adibite all'attività di impresa (principalmente quelle residenziali) dovrà seguire il procedimento di cui al DPR 380/2001, rivolgendosi allo SUE.

Capo II - Altre procedure e adempimenti edilizi

ARTICOLO 47
CARATTERE, PUBBLICITÀ E DURATA DEI TITOLI ABILITATIVI

1. Il provvedimento di permesso di costruire viene rilasciato ai soggetti giuridici abilitati alla loro richiesta. Esso è trasferibile ai successori od aventi causa i quali debbono chiederne la voltura, allegando il documento comprovante l'avvenuto trasferimento della titolarità dell'immobile o la costituzione del diritto reale. Le volture vengono annotate in calce al provvedimento originario.
2. La voltura non modifica in alcun modo il decorso dei termini di inizio e di ultimazione dei lavori fissati nel provvedimento originario.
3. Salvo i casi di annullamento, nonché salvo i casi di cui al precedente art.11, comma 1°, lett. b), il provvedimento è irrevocabile.

4. Copia del provvedimento di permesso di costruire deve essere affisso all'Albo Pretorio del Comune per quindici giorni consecutivi, a libera visione del pubblico.
5. Chiunque può prendere visione del progetto approvato e dei relativi allegati. Chi vi abbia interesse può anche ottenere copia dei medesimi atti ed impugnare il provvedimento. L'affissione all'Albo non fa decorrere i termini per l'impugnazione.
6. Il provvedimento ha validità di 12 mesi dalla data della emanazione e decade se le opere non vengono iniziate entro questo termine.
7. Una volta che i lavori siano stati iniziati nel termine di cui al comma precedente, le opere assentite debbono essere completate entro tre anni dalla data di inizio dei lavori e, nel caso di varianti in corso opera, il termine per l'ultimazione riprende a decorrere dalla data di ripresa dei lavori.

ARTICOLO 48

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Il certificato di destinazione urbanistica è rilasciato dal dirigente o responsabile del competente ufficio dello Sportello Unico per l'Edilizia entro il termine perentorio di trenta giorni dalla presentazione della relativa domanda. Esso conserva validità per un anno dalla data di rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

ARTICOLO 49

PROROGA E RINNOVO DEI TITOLI ABILITATIVI

La proroga per l'inizio o ultimazione, da richiedersi prima della scadenza del termine, può essere concessa con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti, estranei alla volontà del titolare del permesso, oppure in considerazione della mole dell'opera da realizzare, delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, o di difficoltà tecnico-esecutive emerse successivamente all'inizio dei lavori, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari. Essa è, comunque, accordata qualora i lavori non possano essere iniziati o conclusi per iniziative della amministrazione o dell'autorità giudiziaria rivelatesi poi infondate.

Il mancato inizio dei lavori o il loro mancato completamento nei termini indicati comporta la decadenza automatica del titolo abilitativo. Il titolo abilitativo decade con l'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, sempre che i lavori non abbiano avuto effettivo inizio e non vengano completati entro tre anni dalla data di inizio.

Per l'eventuale rinnovo si applica la disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento dell'assunzione della nuova determinazione.

Il provvedimento di permesso di costruire può essere annullato quando consente opere non conformi alle norme vigenti, e a quelle adottate (nel caso di pendenza dell'obbligo di applicazione delle misure di

salvaguardia) prima del rilascio, e quando vi sia anche un interesse pubblico attuale e concreto contrastante con la realizzazione dell'opera assentita.

Non è necessaria la presenza dell'interesse pubblico quando il provvedimento sia stato conseguito sulla base di falsa documentazione e rappresentazione dei luoghi o quando il progetto risulti redatto e sottoscritto da tecnico privo dei requisiti di abilitazione e competenza, o nel caso in cui le circostanze oggetto di autocertificazione siano risultate false.

13. Il provvedimento di annullamento deve essere congruamente motivato. Esso deve essere preceduto dalla notifica dell'avviso di avvio del relativo procedimento, emanato ai sensi dell'art. 7 della L.7.8.1990, n.241, e successive modificazioni ed integrazioni.

14. In ogni caso il provvedimento di permesso di costruire è rilasciato facendo salvi i diritti dei terzi, nonché a condizione della piena osservanza di tutte le norme di legge e di regolamento che disciplinano l'attività edilizia.

15. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche nel caso in cui per l'esecuzione delle opere sia stato utilizzato l'istituto della segnalazione certificata di inizio di attività o quello della segnalazione certificata di inizio di attività.

ARTICOLO 50

CONTRIBUTO PER ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE

Salvo i casi di permesso di costruire gratuito così come previsti dall'art. 17 del DPR 6.6.2001, n.380, lo Sportello Urbanistico determina il contributo dovuto secondo i parametri vigenti, sia per quanto riguarda la quota per gli oneri di urbanizzazione (art. 16, comma 2, e art.19 del DPR 6.6.2001, n.380) sia per quanto riguarda la quota per costo di costruzione, quando sia dovuta (art. 16, comma 3, e art.19, comma 2, del DPR 6.6.2001, n.380) ai fini della notifica di cui al precedente art. 29.

Il versamento delle quote di contributo può essere scaglionato nel tempo con le modalità ed i termini fissati con delibera di Giunta Comunale n. 67 del 20/05/2001 e determina dirigenziale all'uopo redatta.

A garanzia delle quote il cui pagamento venga dilazionato deve essere prodotta idonea fideiussione di pari importo avente scadenza fino al termine ultimo fissato dall'art. 42 del DPR 6.6.2001, n.380.

Scaduti detti termini si applicano le sanzioni di cui all'art. 42 del DPR 6.6.2001, n.380. In tal caso il Responsabile dello Sportello Urbanistico avvierà il procedimento per il recupero coattivo delle somme dovute, anche mediante la riscossione della somma oggetto della fideiussione, soltanto dopo che sia decorso il termine ultimo che comporta l'aumento del 40% della somma dovuta. Di ciò viene data notizia all'interessato nel provvedimento di determinazione del contributo e delle forme di rateizzazione, senza che sia necessario alcun altro avviso relativo alle scadenze dei singoli ratei.

Nel caso in cui l'interessato abbia attivato il procedimento di segnalazione certificata di inizio di attività per opere soggette a titolo oneroso, lo Sportello Urbanistico provvede a controllare la determinazione del contributo di costruzione operata dalla parte ed a notificare l'eventuale rideterminazione, con richiesta di conguaglio, ove dovuto.

ARTICOLO 51
PARERI PREVENTIVI

E' riconosciuta la facoltà per il cittadino di formulare richiesta di un preventivo parere di massima su eventuali progetti di nuovi interventi di particolare complessità.

A tal fine l'interessato deve produrre una istanza corredata da una documentazione che consenta allo Sportello Urbanistico la individuazione della fattispecie oggetto della richiesta, con la indicazione dei valori quantitativi del terreno disponibile, della consistenza da realizzare, con una rappresentazione grafica almeno di ingombro che consenta di valutare l'incidenza dell'eventuale insediamento con la realtà circostante.

Il parere preventivo è rilasciato dal Responsabile dello Sportello Urbanistico a seguito di istruttoria del responsabile del procedimento.

Esso non impegna il Responsabile dello Sportello Urbanistico al fine del rilascio del permesso di costruire, se non esclusivamente per quanto attiene la acclamata conformità alle norme vigenti per quanto riguarda i valori quantitativi, ove essi vengano poi riproposti in sede di richiesta del permesso medesimo.

ARTICOLO 52
ORDINANZE ED INTERVENTI URGENTI

Sono quelli necessari per evitare un imminente pericolo per l'incolumità delle persone o delle cose, oppure quelli dipendenti da calamità naturali o da avversità atmosferiche dichiarate di carattere eccezionale.

Le opere soggette a Permesso di Costruire, o subordinate a SCIA ai sensi delle vigenti disposizioni, necessarie al fine di evitare un pericolo imminente per la incolumità delle persone possono essere iniziate senza il preventivo rilascio della Permesso o prima dei termini previsti per la SCIA, limitatamente a quanto strettamente necessario a scongiurare lo stato di pericolo e sotto la personale responsabilità del proprietario e/o dell'avente titolo, anche per quanto riguarda la effettiva esistenza del pericolo. E' fatto, comunque, obbligo al proprietario e/o avente titolo di dare immediata comunicazione dei lavori all'Amministrazione entro le 24 ore successive inviando entro i successivi 15 (quindici) giorni la documentazione relativa alle opere eseguite o in corso di esecuzione per l'esame delle stesse, secondo quanto previsto dal presente Regolamento in ordine alla documentazione necessaria. In questo caso dovrà essere presentata, unitamente, una dettagliata perizia tecnica che individui e descriva le condizioni della struttura, lo stato di pericolo per l'incolumità delle persone e cose, gli interventi già

eseguiti e quelli da eseguire successivamente, ai quali potrà essere stato dato corso solo dopo il rilascio del provvedimento autorizzativo, salvo il caso che le opere siano comprese tra quelle per le quali è consentito il ricorso alla SCIA. Nel caso si tratti di immobili vincolati ai sensi del D.L.vo n. 42/2004 il proprietario e/o avente titolo deve dare comunicazione contestuale anche all'Ente preposto alla tutela del vincolo ai fini dell'adozione degli atti di competenza dello stesso.

ARTICOLO 53

MODALITÀ E STRUMENTI PER L'INFORMAZIONE E LA TRASPARENZA

Per quanto riguarda l'accesso agli atti posti in essere si fa riferimento a quanto già disposto nell'apposito Regolamento Comunale, che disciplina il diritto di accesso in attuazione della L.7.8.1990, n.241.

I dati, le informazioni e i documenti pubblicati ai sensi della normativa vigente, sono contenuti all'interno di un'apposita sezione collocata sull'home page del sito.

In un'apposita sotto-sezione, dovranno essere pubblicati, tutti i dati relativi ai procedimenti edilizi, inclusi i modelli relativi all'attività edilizia (permesso di costruire, Scia, Comunicazione inizio lavori).

ARTICOLO 54

AUTORIZZAZIONI SPECIALI

Non è consentito procedere all'inizio dei lavori delle opere assentite con il permesso di costruire o con S.C.I.A. prima che siano state conseguite le autorizzazioni previste da norme speciali, ovvero prima che siano stati assolti certi adempimenti quando essi siano prescritti da specifiche disposizioni di legge.

Per gli interventi da eseguire su immobili assoggettati a vincolo ai sensi del D. Lgs. 22.1.2004, n. 42 (parte II), è necessaria la preventiva autorizzazione della Soprintendenza ai Beni Storici, Artistici e Monumentali.

Debbono essere sottoposti al visto ed all'approvazione del Comando dei Vigili del Fuoco:

a) i progetti di nuovi impianti e costruzioni; i progetti di modifica di quelli esistenti; i progetti di aziende e lavorazioni di cui artt. 36 e 37 del D.P.R. 27.4.1955, n. 547; alle tabelle A e B del D.P.R. 26.5.1959, n. 689, ed all'elenco di cui al D.M. 16.2.1982, modificato con D.M. 27.5.1985, nonché all'elenco di cui al D.M. 2.3.1987;

b) i progetti di edifici civili ed industriali (nonché la modifica di quelli esistenti) in cui si svolgono o sono installate le attività pericolose elencate nel D.L. 27.9.1965, in riferimento alla disposizione di cui all'art. 4 della L. 25.7.1965, n. 966;

c) i progetti di edifici civili aventi altezza in gronda superiore ai 24 mt, o anche inferiori se destinati alle collettività (scuole, ospedali, biblioteche, ecc.) o comunque frequentati dal pubblico (supermercati, grandi magazzini, locali di pubblico spettacolo);

d) i progetti di edifici civili aventi altezza in gronda inferiore a 24 mt ed unità immobiliari al di sopra del secondo piano, quando non siano accessibili, da strada pubblica, alle autoscale dei Vigili del Fuoco.

I progetti di nuove costruzioni e di nuovi impianti, di cui al comma precedente, debbono essere redatti conformemente alle disposizioni di sicurezza emanate dal Ministero dell'Interno – Direzione Generale dei Servizi Antincendio e della Protezione Civile – a norma dell'art. 28 della L. 27.2.1941, n. 1570, confermato con Legge 13.5.1961, n. 469, e del D.M. 8.3.1985.

Per l'approvazione dei progetti da parte del Comando dei Vigili del Fuoco e per il rilascio del certificato di prevenzione incendi (o del nulla-osta provvisorio) per l'esercizio dell'attività, va prodotta – ai sensi della L. 7.12.1984, n. 818 – la certificazione (rilasciata da un ente, laboratorio o da professionisti abilitati) che attesti la rispondenza delle caratteristiche dell'edificio, delle attività e dello stato dei luoghi alle prescrizioni e condizioni imposte dalle misure di prevenzione incendi, secondo le direttive del D.M. 8.3.1985.

Vanno inoltre assolti gli obblighi stabiliti dalla L. 9.1.1991, n. 10, per il contenimento dei consumi energetici per usi termici negli edifici, nonché gli obblighi stabiliti dai DD.MM. 11.3.1988 e 16.1.1996, in relazione alla L. 64/74, con particolare riferimento alle indagini geologiche e tecniche per la stabilità dei pendii naturali, delle scarpate, delle opere di contenimento e di fondazione, da eseguirsi nelle zone a rischio del Piano dell'Autorità di bacino.

L'efficacia del titolo abilitativo è, altresì, subordinata alla presentazione allo Sportello Urbanistico della comunicazione d'inizio lavori con l'indicazione delle imprese esecutrici e di tutte le figure professionali coinvolte nell'esecuzione dell'opera nonché del documento unico di regolarità contributiva, come prescritto dall'art. 86, comma 10, del D.Lgs. 276/2003.

Nei casi previsti dal presente articolo il tempo necessario per il solo deposito degli atti, quando questo solo adempimento sia richiesto, non sospende i termini di decorrenza della validità del permesso di costruire o della S.C.I.A..

L'esecuzione dei lavori in assenza delle autorizzazioni speciali o degli adempimenti di cui al presente articolo equivale ad esecuzione di opere abusive e soggiace alle sanzioni tipiche previste per legge.

**TITOLO II
DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI**

Capo I – Norme procedurali sull'esecuzione dei lavori

ARTICOLO 55

INIZIO, ESECUZIONE E TERMINE DEI LAVORI

Prima di iniziare i lavori assentiti, il titolare dovrà:

a) depositare in cantiere il permesso di costruire, oppure copia della S.C.I.A., con i relativi allegati, per esibire l'atto ad ogni richiesta degli agenti preposti al controllo;

b) ottenere i punti fissi di allineamento e di quota;

c) depositare presso lo Sportello Urbanistico le dichiarazioni del Direttore dei Lavori, del collaudatore (ove sia richiesto) e del costruttore con cui essi accettano l'incarico loro affidato, nel caso in cui non abbiano firmato la domanda originaria;

d) comunicare allo Sportello Urbanistico, per iscritto, la data d'inizio dei lavori.

E' fatto obbligo comunicare allo Sportello Urbanistico, per iscritto, anche l'avvenuta ultimazione dei lavori e chiedere il certificato di abitabilità o agibilità.

Nel caso di interruzione dei lavori, per qualsiasi causa, il titolare dovrà darne avviso, entro le successive 48 ore, allo Sportello Urbanistico che disporrà i provvedimenti necessari ad assicurare, durante l'interruzione stessa, la pubblica incolumità, l'igiene ed il decoro, dandone comunicazione scritta all'interessato. Tali provvedimenti dovranno essere attuati a cura e spese del titolare del permesso di costruire o della S.C.I.A.

ARTICOLO 56

OCCUPAZIONE TEMPORANEA O PERMANENTE DI SPAZIO, SUOLO O SOTTOSUOLO PUBBLICO.

E' vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo o lo spazio pubblico senza la preventiva autorizzazione. Pertanto, coloro che, per qualsiasi motivo, intendano occupare il suolo o lo spazio pubblico debbono farne domanda al Comune, indicando la superficie che si intende occupare, e per quanto tempo, e le opere che si vogliono eseguire.

Il Responsabile dello Sportello Urbanistico, fatta salva l'applicazione delle tasse - ove dovute - può concedere l'autorizzazione richiesta, fissando il pagamento di un congruo canone d'uso, le norme e prescrizioni da seguire nel corso dell'occupazione, la scadenza dell'autorizzazione stessa, sempre che l'occupazione non contrasti con il decoro cittadino, con l'ambiente e non sia dannosa per la pubblica igiene ed incolumità.

Cessate le ragioni che hanno giustificato l'autorizzazione o scaduto, comunque, il termine stabilito senza che ne sia stabilito il rinnovo, il richiedente deve sgomberare senza indugio il suolo o lo spazio pubblico

occupato, riportando l'area concessa nello stato in cui l'ha occupata ed eseguendo le opere di ripristino in modo da garantire la circolazione veicolare e pedonale.

La riconsegna dell'area al Responsabile dello Sportello Urbanistico avviene in contraddittorio, redigendo apposito verbale.

L'eventuale sistemazione dell'area può essere eseguita dal Responsabile dello Sportello Urbanistico con spese in danno.

Il Responsabile dello Sportello Urbanistico, sentita la Commissione per il Paesaggio e nel rispetto delle disposizioni stabilite nell'apposito regolamento comunale per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche, potrà anche consentire l'occupazione permanente del suolo pubblico per costruzioni, per usi particolari e per motivate ragioni di decoro ed igiene, purché l'occupazione sia compatibile con le condizioni delle proprietà confinanti e con le esigenze della viabilità.

Negli spazi pubblici adiacenti a fabbricati privati possono essere create intercapedini e collocate griglie di areazione, utili per fornire aria alle intercapedini, a locali interrati o seminterrati, nonché accesso di lavoro a condutture, canalizzazioni e reti di servizio. E' ammessa anche la installazione di pese pubbliche. Esse tuttavia richiedono concessione comunale e debbono essere progettate ed installate in maniera tale da non creare alcun ostacolo alla libera fruizione dello spazio pubblico, salvo che nei momenti eccezionali di utilizzazione.

Nel relativo atto, da rilasciarsi a concessione posta in essere nelle forme di legge, deve fissarsi il canone che il concessionario deve versare annualmente, con le modalità e le prescrizioni da seguire sia durante che dopo la realizzazione delle opere.

E' vietato eseguire scavi o rompere il pavimento di strade pubbliche o aperte al pubblico transito per piantarvi pali, immettere o restaurare condutture nel sottosuolo, costruire o riparare fogne o per qualsiasi altro motivo senza l'autorizzazione del Responsabile dello Sportello Urbanistico, in cui siano indicate le norme da osservarsi nell'esecuzione dei lavori, compresi quelli di ripristino.

Il rilascio della suddetta autorizzazione è subordinato al pagamento della relativa tassa ed al versamento del deposito di garanzia da effettuarsi presso la Tesoreria del Comune e sul quale il Comune avrà piena facoltà di rivalersi delle eventuali penali e delle spese non rimborsate dagli interessati.

Il Responsabile dello Sportello Urbanistico potrà, sentita la Commissione per il Paesaggio e nel rispetto delle modalità stabilite nell'apposito Regolamento comunale per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche, concedere l'occupazione del suolo e del sottosuolo stradale con impianti per servizi pubblici di trasporti o con servizi di meccanizzazione di percorsi pedonali, con canalizzazioni idriche, elettriche, telefoniche ecc., oltre che con chioschi il cui progetto dovrà rispettare le norme dettate dal presente RUEC.

Il concessionario dovrà provvedere a realizzare tutti i ripari necessari per impedire ogni danno alle persone o cose, e affinché non sia in alcun modo intralciato e reso pericoloso il pubblico transito.

ARTICOLO 57 RINVENIMENTI E SCOPERTE

Chiunque compia scoperte di presunto valore paleontologico, archeologico e storico-artistico, deve farne denuncia alla competente autorità a norma dell'art 90 del D.Lgs 22.1.2004, n.42.

Il titolare del permesso di costruire o di S.C.I.A., il direttore dei lavori e l'esecutore delle opere sono inoltre tenuti solidalmente a segnalare immediatamente al Responsabile dello Sportello Urbanistico il rinvenimento e la scoperta compiuti, sospendendo nel frattempo i lavori per lasciare intatte le cose ritrovate e provvedendo alla loro temporanea salvaguardia.

Analoga segnalazione va fatta nel caso di rinvenimento di ossa umane.

Gli stessi soggetti sono tenuti ad osservare e fare osservare tutti quei provvedimenti che il Responsabile dello Sportello Urbanistico ritenesse opportuno adottare in conseguenza di tali scoperte, in attesa delle definitive determinazioni delle competenti autorità.

ARTICOLO 58 AGIBILITÀ DEGLI EDIFICI (CERTIFICATO DI ABITABILITÀ O AGIBILITÀ)

Ai sensi del D.Lgs n.222 del 25 novembre 2016 ai fini dell'agibilità, entro 15 giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto titolare del permesso di costruire, o il soggetto che ha presentato la segnalazione certificata di inizio di attività, o i loro successori o aventi causa, presenta allo sportello unico per l'edilizia la segnalazione certificata, per i seguenti interventi:

- nuove costruzioni
- ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali
- interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1

La mancata presentazione della segnalazione comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria prevista dalle norme vigenti.

Ai fini dell'agibilità, la segnalazione certificata può riguardare anche:

- singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni;

• singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di agibilità parziale.

La segnalazione certificata di agibilità è corredata dalla seguente documentazione:

- attestazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato che assevera la sussistenza delle condizioni necessarie;
- certificato di collaudo statico;
- dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori;
- dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche;
- estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale;
- dichiarazione dell'impresa installatrice, che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico prescritte dalla disciplina vigente ovvero, ove previsto, certificato di collaudo degli stessi.

L'utilizzo delle costruzioni può essere iniziato dalla data di presentazione allo sportello unico della segnalazione corredata della documentazione descritta. Le Regioni, le Province autonome, i Comuni e le Città metropolitane, nell'ambito delle proprie competenze, disciplinano le modalità di effettuazione dei controlli, anche a campione e comprensivi dell'ispezione delle opere realizzate.

Capo II - Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori

ARTICOLO 59

DISCIPLINA GENERALE PER I CANTIERI EDILI

I cantieri edili e le costruzioni provvisoriamente in essi allestite sono assimilati agli edifici industriali per quanto concerne la dotazione minima di servizi prescritta dalle norme vigenti.

I relativi impianti di acqua potabile e di fognatura devono essere allacciati, se possibile, alle reti comunali.

Ove ciò non sia possibile:

- l'impianto idrico deve essere alimentato con acqua riconosciuta potabile dal Responsabile di Igiene Pubblica dell'A.S.L.;

- l'impianto di fognatura può essere sostituito da struttura mobile secondo le norme vigenti.

E' vietato usare acqua dei pubblici canali o divergerne o impedirne il corso senza preventiva e formale autorizzazione del Responsabile dello Sportello Urbanistico o dell'Ente proprietario.

Le costruzioni provvisorie realizzate nei cantieri edili, quando siano destinate alla permanenza delle persone, ed i servizi igienici delle stesse debbono avere il nulla osta del Responsabile di Igiene Pubblica dell'A.S.L.. In caso di violazione delle precedenti disposizioni, il Responsabile dello Sportello può ordinare la chiusura del cantiere, con conseguente sospensione dei lavori.

ARTICOLO 60
VERBALE DI LINEE E QUOTE

Prima di iniziare i lavori di costruzione il titolare del Permesso di costruire, deve richiedere all'Amministrazione l'assegnazione sul terreno dei capisaldi planimetrici ed altimetrici cui l'opera dovrà esattamente attenersi presentando specifica proposta. L'interessato deve apporre appositi picchetti a delimitazione dell'area e del perimetro del fabbricato da costruire.

Entro quindici giorni dalla data di ricevimento della richiesta di assegnazione dei punti fissi devono essere forniti al tecnico Comunale incaricato gli operai e la strumentazione necessaria per la determinazione e la fissazione sul terreno dei picchetti, degli allineamenti e delle quote di livello. Delle risultanze dell'operazione viene redatto apposito verbale, in duplice copia e controfirmato dalle parti. Una copia del verbale deve essere conservata in cantiere ed essere esibita ad ogni eventuale controllo. Dal verbale di allineamento deve risultare anche la quota della fognatura pubblica nel punto di allacciamento relativo.

All'inizio delle operazioni di organizzazione del cantiere il titolare del Permesso di costruire deve chiedere agli uffici di competenza i punti d'immissione degli scarichi nella fognatura Comunale ed i punti di presa dell'acquedotto, qualora esistano tali infrastrutture.

ARTICOLO 61
INSTALLAZIONE DEI CANTIERI

L'area in cui si svolgono i lavori assentiti, specie se prospicienti spazi pubblici, deve essere recintata mediante assito o materiale simile, sostenuto da palizzate di sufficiente robustezza.

In caso di coinvolgimento di suolo pubblico deve essere conseguita autonoma autorizzazione, secondo quanto prescritto dal precedente art. 56, con indicazione del periodo massimo di validità.

I serramenti d'accesso al cantiere debbono aprirsi verso l'interno, essere muniti di serrature ed essere tenuti chiusi durante le ore di sospensione del lavoro. I materiali ed i mezzi d'opera debbono essere posti all'interno del recinto.

Lungo gli spazi pubblici o gravati d'uso pubblico, i ponteggi e le impalcature debbono essere costruiti in modo da eludere la caduta di materiali. Le recinzioni debbono essere munite di lanterne a vetri colorati, collocate in ogni angolo, a cure e spese del costruttore, secondo l'orario di pubblica illuminazione.

Norme diverse possono essere dettate quando si tratti di lavori di brevissima durata o di piccola entità per i quali si diano sufficienti garanzie che verrà arrecato il minimo disturbo alle persone. In tali casi, autorizzati di volta in volta, si dovranno collocare nel tratto stradale gli opportuni segnali atti ad avvertire i passanti del pericolo.

ARTICOLO 62
CARTELLONE DI CANTIERE

Sul luogo dei lavori deve essere affissa, a vista del pubblico, una tabella chiaramente leggibile in cui siano indicati:

- a) gli estremi del permesso di costruire, ovvero della S.C.I.A.;
- b) il cognome e nome del proprietario committente, dell'esecutore delle opere, del progettista, del direttore dei lavori, del responsabile di cantiere, della data dell'avvenuto deposito, laddove d'obbligo, presso il Genio civile del progetto e dei calcoli strutturali e dell'eventuale collaudatore delle opere.

Tablette e scritte sono esenti dal pagamento di tasse per diritti comunali.

ARTICOLO 63
DEMOLIZIONI, SCAVI, MATERIALI DI RISULTA

Nelle demolizioni edilizie si deve procedere con cautela, adoperando tutti quei mezzi (puntelli, armature provvisoriale diverse, ecc.) atti a garantire sempre libero e sicuro il transito sulle strade e l'incolumità di cose e persone.

Si deve evitare che si sollevi polvere, sia usando le opportune cautele durante il trasporto delle macerie, sia innaffiando abbondantemente i manufatti da demolire.

E' vietato gettare materiali demoliti ed altro dall'alto dei ponti, dall'interno delle fabbriche e dall'alto delle coperture. Essi debbono essere calati in terra dentro appositi recipienti o fatti discendere con cautela entro condotti chiusi.

Una volta a terra debbono essere ammassati sull'area del cantiere appositamente individuata. E' infatti vietato ogni deposito dei materiali sul suolo pubblico ed all'esterno della recinzione. Se nel corso della demolizione vengono asportati numeri civili o tabelle varie, il costruttore è obbligato a rimmetterli a posto a proprie spese. I lavori di scavo debbono essere eseguiti adottando tutte le cautele atte ad evitare qualsiasi rovina o franamento. La stabilità degli scavi deve essere assicurata in modo da resistere alla spinta del terreno circostante e non compromettere la sicurezza degli edifici e degli impianti posti nelle vicinanze.

I materiali di risulta degli scavi e delle demolizioni debbono essere trasportati immediatamente, con appositi mezzi, alla discarica pubblica indicata dal Responsabile dello Sportello Urbanistico, sistemandoli in maniera tale da evitare il formarsi di cavità o ineguaglianze che si prestino al ristagno delle acque meteoriche.

Il costruttore deve mantenere costantemente puliti gli spazi pubblici adiacenti al cantiere.

Chiunque effettui il trasporto di materiali di qualsiasi natura (a mezzo di carri, autocarri, carriole, ecc.) deve assicurarsi che il mezzo adoperato sia costruito, caricato e condotto in modo tale che il materiale trasportato non si sparga durante il tragitto. Quando si verifichi un qualsiasi spargimento di materiale, il trasportatore deve immediatamente provvedere alla pulizia della parte del suolo pubblico su cui si è verificato lo spargimento.

ARTICOLO 64 RIMOZIONE DELLE RECINZIONI

Immediatamente dopo il completamento dei lavori il costruttore deve provvedere alla rimozione dei ponti, barriere e recinzioni posti per il servizio dei medesimi, restituendo alla circolazione il suolo pubblico libero da ogni ingombro e impedimento, ripristinando nel contempo le condizioni originarie dei luoghi, con particolare attenzione agli spazi pubblici.

In caso di inadempienza il Responsabile dello sportello Urbanistico potrà ordinare l'esecuzione d'ufficio con spese in danno e salve le sanzioni previste dalle norme vigenti.

ARTICOLO 65 PREVENZIONE DEGLI INFORTUNI

Il costruttore deve prendere le precauzioni necessarie a garantire la pubblica incolumità e la sicurezza di coloro che sono addetti ai lavori, secondo le vigenti disposizioni.

Se in un edificio si compiono lavori che possono pregiudicare la stabilità complessiva o quella di sue singole parti, creando situazioni di pericolo per la pubblica incolumità e/o integrità delle cose, il Responsabile dello Sportello Urbanistico ingiungerà al proprietario di assumere le necessarie iniziative per la immediata eliminazione dello stato di pericolo.

Il proprietario è tenuto a produrre, entro dieci giorni dall'ingiunzione, una perizia tecnica che specifichi le opere ritenute indispensabili per rimuovere lo stato di pericolo. Nel caso di imminente pericolo, il proprietario ha l'obbligo d'intervenire subito: in tal caso le opere necessarie per rimuovere lo stato di pericolo sono eseguibili senza preventivo permesso di costruire o S.C.I.A..

Ogni ulteriore intervento di ristrutturazione, di bonifica o di restauro conservativo dell'immobile deve essere, per contro, oggetto di permesso di costruire o di S.C.I.A..

Se lo stato di pericolo è rilevato dal Responsabile dello Sportello Urbanistico, l'ingiunzione deve fondarsi su di una relazione dettagliata di uno dei tecnici comunali, attestante la precaria stabilità delle strutture edilizie.

ARTICOLO 66
RESPONSABILITÀ DELL'ESECUTORE DELLE OPERE

Il costruttore è responsabile della buona esecuzione delle opere e della condotta del cantiere ai fini della pubblica incolumità e di quella degli addetti alla costruzione. L'osservanza delle misure di sicurezza riguardanti le recinzioni e le opere di prevenzione degli infortuni nelle costruzioni non esime tuttavia l'esecutore delle opere ed il direttore dei lavori dalla responsabilità di verificare l'idoneità delle medesime e di porre ogni cura per evitare danni alle persone ed alle cose.

Il Responsabile dello Sportello Urbanistico, avvalendosi di funzionari comunali ed agenti, ha la facoltà di controllare l'osservanza di queste disposizioni.

ARTICOLO 67
STRUTTURE PROVVISORIALI

Tutte le strutture provvisoriali (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili) devono avere requisiti di resistenza, stabilità e protezione atti a garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose e conformarsi con le disposizioni di legge vigenti in materia di Prevenzione degli infortuni sul lavoro.

Non è ammessa l'installazione di scale aeree, ponti mobili e apparecchi di sollevamento se non muniti di certificato di collaudo da rinnovarsi periodicamente secondo le norme speciali stabilite dalla autorità competenti ed ogni altro macchinario impiegato nei cantieri edili dovrà rispondere alle norme di legge vigenti in materia.

E' ammessa l'installazione provvisoria sopra le strutture provvisoriali relative ad interventi su edifici esistenti, di richiami relativi alla attività comprese nell'edificio che a causa dei lavori risultano totalmente o difficilmente individuabili dal pubblico. Tali richiami possono essere solo non luminosi e dipinti su supporti rigidi delle dimensioni massime di mq 3 e posti ad altezza non inferiore a ml 2 e non superiore a ml 5. Nel caso che detti richiami siano più di uno la loro posizione deve essere coordinata per livello di posizionamento e tipologia.

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

Capo I - Disciplina dell'oggetto edilizio

ARTICOLO 68
RELAZIONE TRA GLI EDIFICI

Ogni costruzione, da ristrutturare o recuperare, assume il suo ambiente circostante come parametro di riferimento dell'intervento, in relazione alla forma del lotto, alla morfologia urbana, agli spazi pubblici (strade e piazze) su cui prospetta, alla distanza tra le costruzioni e al sistema di relazioni che vi si stabiliscono. In tal senso ogni progetto va assunto come parte di un sistema urbano più ampio, non riferito solo all'interno del proprio lotto, e concorre, pertanto, al miglioramento della qualità cittadina. I requisiti di qualità ambientale si intendono soddisfatti se, nel suo insieme, il progetto risponde ai seguenti parametri:

- *organizzazione urbana* : nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica o di riqualificazione urbana che comportino la revisione delle aree edificate o del tessuto viario, nonché la determinazione di nuove strade e piazze, il progetto sarà teso a determinare una ricchezza morfologica delle aree, una chiara identità degli spazi di relazione pubblica (strade, piazze), la gerarchia dei percorsi, l'individuazione di strade ad uso esclusivo dei pedoni o del trasporto pubblico, la determinazione di forme urbane in cui siano riconoscibili ed assunte "a priori" le regole edificatorie ed i caratteri del paesaggio isolano. Nel caso di prevalenti interventi di conservazione, l'insieme del progetto deve tendere, pur nell'ambito di una autonoma teoria del restauro, a raggiungere un'elevata qualità dell'ambito urbano, non solo attraverso l'eliminazione delle opere estranee all'ambiente, così come si è stratificato nel tempo (conservando quindi anche la storia delle trasformazioni e delle culture che l'hanno determinato), ma anche attraverso i necessari interventi di rifunzionalizzazione e di innovazione compatibili con i valori da conservare;

- *allineamento*: nel caso di ristrutturazioni che comportino la demolizione e ricostruzione di interventi lungo strade esistenti sarà necessario, laddove possibile, mantenere l'allineamento della facciata degli edifici, in modo da conseguire la continuità della cortina stradale, anche in deroga, per le sole zone soggette a prevalente conservazione del tessuto urbanistico, della distanza tra le facciate degli edifici. Eventuali arretramenti delle facciate, dettati dall'applicazione di norme inderogabili di igiene e sicurezza, saranno compensati dalla ricostruzione dell'allineamento stradale con muri e cancelli di recinzione o corpi edilizi più bassi (negozi-botteghe, porticati, ecc.);

ARTICOLO 69**CARATTERISTICHE DEI LOCALI DI ABITAZIONE DI NUOVA COSTRUZIONE**

In conformità al D.M. 5.7.1995 e fatte salve le norme di cui all'art. 43 della L. 5.8.1978, n. 457, nonché della disciplina regionale negli edifici urbani, i locali di abitazione – cioè destinati a dimora abituale di persone – debbono avere le seguenti superfici minime, salvo quanto stabilito all'articolo precedente per gli alloggi monolocali:

- stanza di soggiorno, obbligatoria per ogni alloggio: mq 14;
- tinello con cabina di cottura: mq 14;
- stanza da letto: mq 9 se ad un letto, mq 12 a due letti e mq 14 se con letto matrimoniale;
- cucine e portinerie: mq 9, con larghezza non inferiore a ml 1,80;
- bagni con più di due apparecchi e doccia: mq 3,50, oppure con più di due apparecchi e vasca:

mq. 4,00, in entrambi i casi con larghezza non inferiore a ml 1,40.

Sono ammessi locali di cottura o cucinini di superficie non inferiore a mq 4,00. Quando vi sia un angolo cottura all'interno di altro ambiente deve essere installato un idoneo sistema di estrazione delle esalazioni, atto ad impedirne la diffusione nella abitazione.

L'altezza minima interna utile dei locali di abitazione negli edifici di nuova costruzione non può essere inferiore a ml 2,70, riducibile a ml. 2,40 per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni e i ripostigli.

Piani Terreni

I piani terreni adibiti a laboratori, negozi, luoghi di riunione di uso pubblico debbono avere altezza utile interna non inferiore a ml 3,00, salvo diverse prescrizioni di norme specifiche.

Per i locali nei quali sia prevista la presenza contemporanea di un numero di persone superiore a 100, l'altezza minima interna utile deve essere portata a m 4,00 salvo che i locali medesimi non siano dotati di impianti speciali di condizionamento.

I piani terreni adibiti a garage o a deposito di motocicli o carrozzine possono avere altezza utile interna di ml 2,10 (ml 2,40 se interrato) con superficie minima di 3,20 ml x 5,50 ml. Qualora il garage sia interrato, la via d'accesso deve avere una pendenza non superiore al 20%.

Oltre alle porte d'accesso, che possono essere a battente ed a bascula, il garage deve prevedere anche feritoie per l'aerazione. Il pavimento deve essere in materiale impermeabile, con preferenza per il gres maiolicato. Per i casi previsti dalle vigenti norme in materia, è necessario acquisire il certificato di prevenzione incendi, rilasciato dal competente Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

Piani Seminterrati

Vengono considerati come piani seminterrati quelli che sono parzialmente al di sotto della quota del marciapiede o del terreno a sistemazione finale.

Possono, sia pure con limitazioni, essere considerati abitabili anche locali il cui pavimento sia più basso del marciapiede o della più alta sistemazione esterna, purché l'altezza interna dei locali stessi non sia inferiore a m 2,70, salvo le maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso.

Devono, altresì, essere rispettate tutte le altre condizioni circa l'aerazione, le dimensioni planimetriche e l'isolamento dall'umidità di cui agli articoli precedenti.

L'Amministrazione comunale si riserva di esaminare eventuali deroghe a quanto sopra stabilito per fabbricati esistenti e mediante particolari condizioni da stabilire caso per caso.

Piani Interrati

Sono considerati piani interrati quelli che si sviluppano, in tutto o in parte, completamente al di sotto del livello della più bassa sistemazione esterna dell'edificio prevista dal progetto approvato.

Si considerano in questa categoria anche i piani che presentano un lato occupato da rampe di discesa che abbiano una larghezza dello spazio di manovra limitato alla sola porta d'ingresso; nel caso di più ingressi, tra le varie aperture deve comunque prevedersi un rinterro pari allo spazio più largo.

I locali dei piani interrati non possono essere, di norma, utilizzati come locali abitabili.

Altre destinazioni d'uso che comportino la permanenza, anche solo parzialmente o totalmente diurna di abitanti, sono ammesse quando siano accertati i requisiti di prosciugamento degli ambienti e vi sia una altezza utile interna di almeno ml 2,40, nonché adeguate condizioni di aerazione, ottenute anche mediante appositi impianti tecnologici, nel rispetto e con le procedure previste dalle norme vigenti in materia di igiene del lavoro. Per i locali da adibire ad autorimessa e/o impianti tecnologici dovranno essere rispettate tutte le norme specifiche vigenti.

Nell'eventualità che il deflusso delle acque di scarico del fabbricato avvenga a quota superiore a quella del piano interrato deve essere installato apposito impianto di sollevamento di tali acque, idoneo ad evitare inconvenienti di carattere igienico.

Soppalchi

E' consentita la realizzazione di strutture orizzontali intermedie tra due strutture orizzontali consecutive all'interno della medesima unità immobiliare (soppalchi), purché la loro superficie non superi la metà della superficie del locale nel quale è inserito il nuovo impalcato, e a condizione che le altezze minime dei nuovi ambienti non siano inferiori a quelle fissate dal D.M. 05.07.1975, art. 1, rispettivamente per gli ambienti abitativi e per i vani accessori, nonché al D. Lgs. 19.09.1994, n. 626, e successive modificazioni ed integrazioni, per le destinazioni d'uso non residenziali.

In deroga al comma precedente possono essere autorizzate altezze inferiori previo parere favorevole rispettivamente del Sindaco quale Autorità Sanitaria per gli ambienti residenziali, e dell'Ispettorato del

Lavoro nel caso di destinazione d'uso non residenziale, quando necessità aziendali lo rendano indispensabile.

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

Nel caso in cui le nuove strutture orizzontali intersechino finestre o balconi di prospetti, per i quali lo strumento urbanistico o altre norme di carattere ambientale impongano l'immodificabilità, va osservata una distanza non inferiore a ml 1,00 (uno) tra la parete finestrata e la proiezione sul piano orizzontale del soppalco.

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

Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi delle lettere a), b), c) e d), del comma 1 dell'art. 3 del d.P.R. 6.6.2001, n. 380, è possibile mantenere l'altezza utile interna preesistente, anche se inferiore ai valori minimi indicati nel presente articolo, salvo differenti indicazioni negli strumenti urbanistici generale e/o esecutivi.

Sottotetti

I locali sotto le falde dei tetti possono essere abitabili e/o non abitabili.

a) Caratteristiche e requisiti dei sottotetti abitabili:

- l'altezza media netta come definito alla successiva lettera d) deve essere non inferiore a ml. 2.70, e quella minima in assoluto non inferiore a ml. 2.20, mentre le dimensioni, il volume di aria disponibile, l'illuminazione e la ventilazione devono essere analoghi a quelli di cui al successivo art. 44.
- il solaio di copertura deve sempre essere integrato da un rivestimento interno o esterno che garantisca una efficace protezione dalle variazioni della temperatura esterna, in modo che le caratteristiche di isolamento termico corrispondano a quelle prescritte in relazione alle norme per il contenimento del consumo energetico.

b) Caratteristiche e requisiti dei sottotetti non abitabili:

- le altezze medie nette, come definite alla lettera d) non devono superare ml. 2.69 ed a condizione che la superficie di illuminazione ed aerazione del sottotetto non superi 1/8 della superficie netta di calpestio del sottotetto stesso.

c) Caratteristiche e requisiti dei sottotetti non abitabili ma praticabili:

- nel caso di sottotetti non abitabili ma praticabili si distinguono tre condizioni in base alla altezza media netta, come definita alla lettera d):

- con $h < \text{ml. } 1.50$ il sottotetto si considera come volume tecnico
- con h tale che $\text{ml. } 1.51 < h < \text{ml. } 2.20$ si considera il sottotetto ancora come volume tecnico ma è soggetto all'applicazione degli oneri di cui all'art. 3 della legge 28/01/1997 n° 10
- con h tale che $\text{ml. } 2.21 < h < \text{ml. } 2.69$ il sottotetto si considera come volume edilizio, da computare nella volumetria totale insediabile sul lotto, e si applicano gli oneri di cui all'art.3 della legge 28/01/1977 n° 10.

d) Definizione dell'altezza media di un sottotetto:

- per altezza media di un sottotetto, sia esso abitabile o non abitabile e praticabile, si intende la media generale che viene determinata dal rapporto tra il volume netto del sottotetto e la superficie netta di calpestio dello stesso. Dal computo dei volumi netti del sottotetto debbono essere esclusi tutti i volumi tecnici (come successivamente descritti) e quei volumi determinati da porzioni di sottotetto la cui altezza netta massima raggiunge i $\text{ml. } 1.50$ e costituiscono modifica di sagoma della falda di copertura (vedi allegato con figure 1/a e 1/b). Questi volumi vengono, pertanto, assimilati a volumi tecnici. Nella volumetria di un sottotetto abitabile o non abitabile e praticabile rientrano, comunque, tutti quei corpi o volumi architettonici posti al di sopra delle falde di copertura (abbaini trapezoidali o triangolari e qualsiasi elemento strutturale tridimensionale che possa determinare volumetria).

e) Definizione dei volumi tecnici di un sottotetto:

- Si definiscono "volumi tecnici" di un sottotetto, sia abitabile che non abitabile, le centrali termiche, i locali motori per ascensori, le cabine idriche, il vano scala di accesso al terrazzo posto al di sopra dello stesso.
- Si definiscono volumi tecnici quelle porzioni di sottotetto la cui altezza netta massima sia inferiore a $\text{ml. } 1.50$ e racchiusa da pareti per tutti i lati (vedi allegato figure 2/a e 2/b).
- La realizzazione di eventuali controsoffittature nei sottotetti non costituisce elemento di interruzione, a meno che non sia strutturale, ai fini del calcolo dell'altezza media e del volume del sottotetto stesso.

ARTICOLO 70

CARATTERISTICHE DEI VANI ACCESSORI E DI SERVIZIO

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

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

Nel caso di soffitto non orizzontale, il locale può lo stesso considerarsi abitabile purché la sua altezza media corrisponda ai minimi sopra indicati e con un minimo assoluto di $\text{ml } 2,20$ e purché vengano rispettati tutti gli altri requisiti.

I valori minimi di superficie, per nuove costruzioni, sono fissati come segue:

- bagno con più di due apparecchi e vasca: mq 4,00;
- bagno con più di due apparecchi e doccia: mq 3,50;
- gabinetti con meno di tre apparecchi, senza vasca o piatto doccia: mq 2,50.

La larghezza minima è fissata in ml 1,40 per le stanze da bagno ed in ml 1,10 per i gabinetti.

L'altezza minima utile interna è fissata in ml 2,40.

Nei laboratori, stabilimenti, locali pubblici, ecc., dovranno essere installati bagni separati per uomini e donne, nonché bagni speciali per i portatori di handicap, nella misura e nella dimensione stabilita dalle norme vigenti per ciascuna tipologia di edificio.

ARTICOLO 71

ACCESSIBILITÀ DEGLI EDIFICI E DELLE SCALE

La larghezza delle porte di accesso alle singole unità immobiliari non deve essere inferiore a ml 0,80.

Nel caso di edifici muniti di ascensore, quest'ultimo deve avere le seguenti caratteristiche:

- cabina di dimensione interna minima ml 0,90 per 1,30 posta con l'apertura sul lato più corto;
- porta a battenti a scorrimento laterale, avente larghezza minima di ml 0,80;
- meccanismo di autolivellamento;
- inizio della corsa a partire dalla quota più bassa della costruzione.

I ripiani di distribuzione delle scale o anche dei soli ascensori debbono avere una profondità non inferiore a ml 1,30.

Ogni rampa di scale dovrà avere una larghezza utile non inferiore a ml 1,20 per le scale che servono più di una unità abitativa, salvo che norme speciali richiedano dimensioni maggiori.

L'ambiente delle scale deve essere illuminato e ventilato dall'esterno. Quando servono edifici con più di due piani fuori terra, le scale possono essere illuminate artificialmente ed areate con dispositivi meccanici.

Dalle scale non possono prendere aria e luce i locali di abitazione, le cucine, i gabinetti ed i bagni.

ARTICOLO 72

AERAZIONE ED ILLUMINAZIONE DEI LOCALI

Tutti i locali degli alloggi debbono essere provvisti di finestre apribili, adeguate alla destinazione d'uso, che consentano di fruire d'illuminazione naturale diretta. Tale obbligo non sussiste, anche a norma del D.M. 5.7.1975, per i locali di disimpegno, i corridoi, i vani scala, i ripostigli ed i servizi igienici.

La finestra, laddove prescritta, deve essere opportunamente collocata e deve aprirsi direttamente verso spazi (pubblici o privati) o cortili (laddove ammessi) regolamentari.

Per ciascun locale di abitazione, la superficie netta d'illuminazione ed areazione delle finestre (parti apribili del serramento) non deve essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento. La conservazione delle minori superfici trasparenti 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 e quando non sia previsto un mutamento della destinazione d'uso.

I cucinini debbono essere provvisti di finestra di almeno 0,80 mq. Il posto di cottura eventualmente annesso al locale di soggiorno deve comunicare ampiamente con quest'ultimo e deve essere adeguatamente munito di impianto di aspirazione forzata sui fornelli.

I gabinetti ed i bagni che ricevono luce ed aria direttamente dall'esterno debbono essere dotati di finestra o lucernario apribile. Laddove non fruiscono di ventilazione naturale, debbono essere dotati di impianto di aspirazione meccanica delle esalazioni nei punti di produzione prima che si diffondano nell'alloggio.

Nelle stanze da bagno sprovviste di apertura verso l'esterno è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera.

ARTICOLO 73

DIMENSIONE E DOTAZIONE MINIMA DEGLI ALLOGGI

Gli alloggi di nuova costruzione in edifici urbani devono avere una superficie abitabile minima (superficie totale netta dei vani utili, esclusi i vani accessori) di mq 25 per la prima persona e di mq 10 per ogni successiva persona.

I monocali (cioè gli alloggi costituiti da un vano utile più servizi) debbono avere una superficie globale minima di mq 28 se dotati di un posto-letto e di mq 38 se dotati di due posti-letto.

Gli alloggi debbono essere costituiti da uno o più locali di soggiorno, almeno da una cucina e da un bagno con più di due apparecchi e con vasca o piatto-doccia.

Il numero dei locali di servizio deve essere adeguato al numero di persone cui l'alloggio è destinato.

ARTICOLO 74

EDIFICI RURALI

Sono considerati fabbricati rurali quelli che servono a soddisfare le esigenze di:

- imprenditore agricolo a titolo professionale (ai sensi dell'art. 1 del D.Lgs 29.3.04, n 99) e del personale che lo coadiuva o gli è assimilato per legge così come descritto al Censimento nazionale dell'Agricoltura 1982;
- quelli destinati al ricovero ed all'allevamento del bestiame e degli animali da cortile, o che sono

comunque inerenti alla conduzione dei terreni agricoli (sempre che non abbiano il carattere di edifici industriali, quando non abbiano alcuna relazione con la conduzione del fondo).

Sono quindi escluse le abitazioni di campagna (ville, casali, ecc.) dei non imprenditori agricoli ed attrezzature ricettive a rotazione d'uso (alberghi, pensioni, camping, ecc.) che si assimilano agli edifici abitativi urbani.

Il terreno destinato ai fabbricati rurali deve essere asciutto e, se necessario, drenato in modo che il pavimento dei locali di abitazione, delle stalle e dei locali di deposito si trovi almeno ad un metro sopra il livello massimo della falda acquifera.

Il Responsabile dello Sportello Urbanistico può comunque imporre accorgimenti atti ad eliminare ogni causa d'umidità nel provvedimento di permesso di costruire.

Cortili, aie e giardini debbono essere provvisti di scolo delle acque meteoriche in modo da evitare qualsiasi ristagno. Ad evitare danni alle fondazioni, lungo il perimetro dei fabbricati deve essere costruito a regola d'arte un marciapiede largo almeno 0,60 ml.

Sono obbligatori canali di gronda e tubi pluviali. Per quanto riguarda i locali di abitazione ed i loro requisiti minimi, relativi alle dimensioni, all'altezza utile, alle condizioni di areazione e di illuminazione valgono le medesime disposizioni di cui agli articoli precedenti.

Gli edifici destinati al ricovero degli animali devono essere separati da quelli destinati ad abitazione. La contiguità è tollerata per gli edifici esistenti purché non comunichino direttamente con gli edifici destinati ad abitazione, non abbiano accesso ad essi, non abbiano aperture nella stessa facciata in cui si aprono finestre di abitazione ad una distanza a ml 3,00, siano posti ad una distanza non inferiore a ml 15 dalla pubblica via.

Non sono ammessi locali abitabili sopra le stalle. Le stalle e le scuderie debbono avere un'altezza non inferiore a ml 3,00 dal pavimento al soffitto ed essere ben ventilate (anche per mezzo di canne) ed illuminate. Finestre e canne di ventilazione debbono essere munite di reticelle metalliche su telaio per impedire l'entrata di mosche ed insetti. Il pavimento deve essere costruito con materiale impermeabile e munito dei necessari scoli da immettere in pozzetti impermeabili muniti di sifoni. Le pareti devono essere intonacate con cemento e rivestite con altro materiale impermeabile fino all'altezza di ml 2,00 dal pavimento. Anche il soffitto deve essere facilmente pulibile. Le stalle di nuova costruzione devono avere una cubatura di mc 12 per ogni capo di bestiame grosso e di mc 6 per ogni capo minuto, nonché buona illuminazione ed abbondante ventilazione con riscontro d'aria. Devono avere prese d'acqua con bocchette per il lavaggio.

Le deiezioni ed il letame prodotti dal bestiame devono essere ogni giorno allontanati e portati in appositi letamai realizzati secondo le norme vigenti. Non sono ammessi letamai all'interno dell'abitato.

Essi vanno comunque costruiti a valle di pozzi, sorgenti e serbatoi di acqua potabile e debbono distare almeno ml 200 da questi, come previsto dal D.P.R. 24.5.1988, n.236, come modificato dal D.Lgs 11.5.1999, n. 152, mentre devono distare almeno ml 50 dagli acquedotti, dalle abitazioni e dalle pubbliche vie.

I cortili, le aie, gli orti e tutti gli spazi adiacenti agli edifici rurali devono essere provvisti di un idoneo sistema di scolo per evitare impaludamenti e l'inquinamento di pozzi e cisterne.

ARTICOLO 75

FORNI, FOCOLAI, CAMINI, CONDOTTI DI CALORE, CANNE FUMARIE, ISOLAMENTI

I condotti debbono essere costruiti con materiale incombustibile ed a regola d'arte, in modo che si possa facilmente provvedere alla loro ripulita con mezzi meccanici.

Fatte salve le disposizioni vigenti in materia di incendi, tutti gli impianti di riscaldamento, collettivi o singoli, nonché gli scaldabagni a gas e le stufe, cucine, focolai e camini, debbono essere muniti di canne fumarie indipendenti prolungate per almeno un metro al di sopra del tetto o terrazza e finiti con riferimento alle canne fumarie proprie del paesaggio locale. La fuoriuscita di fumi deve verificarsi a 10 ml da qualsiasi finestra a quota uguale o superiore.

Le costruzioni nelle quali sono collocati forni per pane, per pasticceria e simili, forni metallurgici, cucine o fornelli e simili debbono essere realizzate in ogni loro parte con materiali resistenti al fuoco. I focolai, le stufe, le caldaie, ecc., debbono essere poste sopra solai o volte in muratura e sopra materiali incombustibili.

I camini degli impianti artigianali od industriali debbono essere muniti di apparecchiature fumivore, riconosciute dal Responsabile di Igiene Pubblica dell'A.S.L. idonee ad evitare l'inquinamento atmosferico, nonché dai Vigili del Fuoco per quanto di competenza.

Per la costruzione di nuovi comignoli è obbligatorio l'uso di forme e materiali tradizionali. E' altresì consigliabile un conveniente raggruppamento dei comignoli. Inoltre, in caso di nuovo posizionamento, le canne fumarie devono, per quanto è possibile, essere collocate ad una distanza dal filo di gronda non inferiore alla rispettiva altezza emergente dal tetto.

I torrini esalatori devono riproporre le forme ed i materiali dei comignoli.

Nella progettazione e realizzazione dei nuovi fabbricati devono essere applicate le vigenti normative per il contenimento dei consumi energetici, secondo le caratteristiche dei diversi impianti tecnologici. Nel caso di ristrutturazione di edifici esistenti o di inserimento di impianto di riscaldamento in un edificio che ne sia sprovvisto, vanno adottati accorgimenti atti a garantire un adeguato isolamento delle coperture, dei serramenti, nonché dello stesso impianto termico.

Negli edifici di nuova costruzione e in quelli di ristrutturazione devono essere adottati sistemi di isolamento acustico. I materiali usati devono garantire un'adeguata protezione acustica dagli ambienti per quanto concerne:

- rumori di calpestio, di traffico, di gestione e di uso di impianti comunque installati nel fabbricato;
- rumori e suoni aerei provenienti da alloggi contigui e locali e spazi destinati a servizi comuni;
- rumori provenienti da laboratori e da attività produttive.

Le coperture degli edifici devono essere progettate e realizzate in modo che i livelli sonori dei rumori prodotti, nei locali sottostanti, dalla pioggia o grandine non superino i valori compatibili con la destinazione dei locali medesimi.

Le pareti perimetrali esterne degli alloggi devono avere in opera, a porte e finestre chiuse, un isolamento acustico normalizzato, il cui indice di valutazione sia inferiore a 50 decibel.

ARTICOLO 76

STABILITÀ E SICUREZZA DEGLI EDIFICI ESISTENTI

I proprietari di edifici hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione degli stessi in modo che tutte le loro parti mantengano costantemente i requisiti di stabilità e di sicurezza richiesti dalle norme vigenti.

Quando un edificio o parte di esso minacci rovina dalla quale possa derivare pericolo alla pubblica incolumità, il Sindaco potrà ingiungere la pronta riparazione o la demolizione delle parti pericolanti, fissando – di concerto con il responsabile dello Sportello Urbanistico - le modalità del lavoro da eseguire e assegnando un termine preciso per l'esecuzione dell'intervento, sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio con spese in danno.

La manutenzione delle aree di proprietà privata, anche se destinate a strade, piazze o spazi di uso pubblico, è a carico dei proprietari sino a quando non siano perfezionate le pratiche di espropriazione, cessione od acquisizione.

ARTICOLO 77

EFFICIENZA ENERGETICA NELL'EDILIZIA

Nel caso di interventi di nuova edificazione, interventi di demolizione e ricostruzione in ristrutturazione, è prescritto l'adempimento di quanto disposto dalla Normativa nazionale e regionale oggi vigenti, in materia di efficienza energetica nell'edilizia. In particolare I progetti di edifici di nuova costruzione ed i progetti di ristrutturazioni rilevanti degli edifici esistenti, secondo quanto previsto dal D.lgs 28/2011 e dalla normativa Regionale in materia, prevedono l'utilizzo di fonti rinnovabili per la copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento secondo i principi minimi di integrazione. Nelle zone A dello strumento urbanistico vigente, le soglie percentuali sono ridotte del 50 per cento. Le

disposizioni di cui sopra non si applicano agli edifici di cui alla Parte seconda e all' art.136, comma 1 lettera b) e c) del D.Lgs 42/2004 s.m.i., e successive modificazioni, e a quelli specificamente individuati come tali negli strumenti urbanistici, qualora il progettista evidenzi che il rispetto delle prescrizioni implica un'alterazione incompatibile con il loro carattere o aspetto, con particolare riferimento ai caratteri storici e artistici. L'inosservanza dell'obbligo di cui al comma 1 comporta il diniego del rilascio del titolo edilizio.

Per i nuovi edifici, per interventi di demolizione e ricostruzione e di ristrutturazione estesa, dovranno essere realizzate coperture tecnologicamente predisposte alla captazione di energia solare, le quali, con soluzioni organicamente inserite nel progetto architettonico, prevedano l'allocazione dei collettori solari e/o dei moduli fotovoltaici secondo i seguenti principi:

- coperture piane, la installazione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili deve essere opportunamente orientata e resa non visibile dalle strade da parapetti di adeguata altezza
- coperture inclinate, gli impianti devono essere posizionati in adiacenza della falda (modalità retrofit), o incorporati ad essa (modalità strutturale).

E' anche ammessa l'installazione a parete, ove adeguatamente inserita nel contesto architettonico dell'edificio. In ogni caso i serbatoi di accumulo e le altre attrezzature tecnologiche dovranno essere posizionati all'interno dell'edificio o in apposito volume tecnico, escluso dal calcolo della SLP e del volume, che con i pannelli stessi e l'insieme dei volumi tecnici formi una soluzione ordinata e morfologicamente coerente con la configurazione architettonica dell'edificio. Nel caso delle coperture a tetto, è ammessa la installazione sulle stesse dei pannelli, aderenti o integrati nei tetti con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda in maniera tale che non sia modificata la sagoma degli edifici stessi.

L'osservanza prestazionale delle soluzioni adottate in ordine alla copertura del fabbisogno energetico è garantita in sede di presentazione della SCIA e della richiesta di Permesso di costruire, nell'ambito delle documentazioni prescritte in ottemperanza alle disposizioni richiamate al precedente comma 1 e certificata, a conclusione dei lavori, con attestato di certificazione energetica compilato e sottoscritto da Soggetto Certificatore competente, in sede di richiesta del certificato di agibilità, di cui al successivo art. 77.

I tamponamenti perimetrali e i muri perimetrali portanti, nonché i tamponamenti orizzontali e i solai delle nuove costruzioni di qualsiasi genere soggette alle norme sul risparmio energetico e, indistintamente, di tutti gli edifici residenziali che comportino spessori complessivi sia per gli elementi strutturali che sovrastrutturali superiori a centimetri 30, non sono considerati nei computi per la determinazione dei volumi e nei rapporti di copertura, del limite di altezza massima, per la sola parte

eccedente i centimetri 30, se il maggior spessore contribuisce al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica o di inerzia termica. In tali casi di nuove costruzioni o di interventi su edifici esistenti, l'ispessimento della muratura perimetrale e della copertura, nella misura massima di cm.30, non è computato volumetricamente ai fini del rispetto dell'indice di edificabilità, del limite di altezza massimo, fermo restando il rispetto delle distanze minime dai confini e dagli edifici fronteggianti. Quanto sopra deve essere certificato da apposita relazione tecnica allegata alle pratiche edilizie di coloro che intendono avvalersene, corredata da calcoli e grafici dimostrativi completi consistenti in sezioni complessive dell'edificio e particolari costruttivi, in scala adeguata, che costituisce parte integrante del progetto.

In applicazione di quanto emerso dalla D.G.R n.659 del 18.4.2007, il Comune persegue l'obiettivo di incentivare, anche finanziariamente, le iniziative finalizzate alla realizzazione di edilizia bioclimatica e con risparmio energetico. A tal fine, nei casi nei quali vengano adottate soluzioni che comportino un livello di risparmio energetico più elevato di quello previsto dalla legge, il Comune potrà stabilire, con appositi provvedimenti, la concessione di riduzione del contributo per oneri di urbanizzazione.

ARTICOLO 78

PRESCRIZIONI IN MATERIA DI RUMORE

E' fatto obbligo di rispettare le norme vigenti in materia di inquinamento acustico sia di carattere generale che particolare, nonché le prescrizioni nazionali, regionali e locali, più restrittive, emanate successivamente all'entrata in vigore del RUEC.

Per l'isolamento acustico dei singoli edifici e delle relative facciate, si suggerisce di posizionare l'edificio alla massima distanza dalla fonte di rumore e di sfruttare l'effetto schermante di ostacoli naturali e/o artificiali (rilievi del terreno, fasce di vegetazione, altri edifici, ecc.). A tal fine è consigliato l'uso di materiali naturali con elevato potere fonoassorbente, nonché una distribuzione ottimale degli ambienti interni. Al fine di ottenere un buon isolamento acustico delle partizioni interne, per evitare la propagazione del rumore, è necessario, da un lato, adottare soluzioni ad elevato potere fonoassorbente, e, dall'altro, assemblare i divisori (verticali ed orizzontali) in modo tale da ridurre al minimo gli effetti di ponte acustico e di trasmissione sonora laterale.

In applicazione di quanto disposto dalla Deliberazione di Giunta Regionale n.659 del 18/4/2007, negli edifici di nuova costruzione e in quelli di ristrutturazione, devono essere adottati sistemi d'isolamento acustico. I materiali usati devono garantire un'adeguata protezione acustica degli ambienti per quanto concerne:

- rumori di calpestio, di traffico, di gestione e uso di impianti comunque installati nel fabbricato;
- rumori e suoni aerei provenienti da alloggi contigui e locali e spazi destinati a servizi comuni;

- rumori provenienti da laboratori e da attività produttive.

Le coperture degli edifici devono essere progettate e realizzate in modo che i livelli sonori dei rumori prodotti, nei locali sottostanti, dalla pioggia o grandine, non superino i valori compatibili con la destinazione dei locali medesimi mentre le pareti perimetrali esterne degli alloggi devono avere in opera, a porte e finestre chiuse, un isolamento acustico normalizzato, il cui indice di valutazione sia inferiore a 50 decibel.

ARTICOLO 79

RIDUZIONE EFFETTO DEL GAS RADON

Per gli edifici di nuova costruzione e le ristrutturazioni rilevanti, per contrastare il rischio prodotto dalle emissioni di gas radon, occorre realizzare adeguati sistemi di ventilazione degli ambienti interrati e contestualmente disporre membrane di separazione ben sigillate tra le aree interrato e gli ambienti occupati.

Capo II - Disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico

ARTICOLO 80

FRUIBILITÀ DEGLI SPAZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO

Tutti gli spazi pubblici o soggetti ad uso pubblico devono essere pavimentati in maniera tale da garantire idonee condizioni di accessibilità e di transito ai pedoni.

Le pavimentazioni stesse devono garantire un normale deflusso delle acque meteoriche verso le reti di scarico.

Tutte le strade di nuova costruzione devono essere dotate di marciapiedi, nonché di passaggi pedonali, realizzati nel rispetto della normativa vigente in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.

La installazione di insegne e cartelli pubblicitari, chioschi, edicole ed altre strutture è soggetta ad apposito provvedimento di concessione dell'uso dello spazio pubblico, avente anche valenza di titolo abilitativo per la esecuzione delle opere.

ARTICOLO 81

PORTICATI

I porticati situati ai piani terra degli edifici possono essere di due categorie:

1 - ad uso esclusivo

2 - ad uso pubblico.

Si definisce **Porticato ad uso esclusivo** lo spazio di pertinenza del fabbricato, situato al piano terra, definito da una o due pareti verticali e da pilastri, con copertura sia a tetto che a terrazzo, con o senza strutture sovrastanti.

E' ammesso nei limiti del 20 % della superficie coperta complessiva ed è computato ai fini della determinazione del rapporto di copertura sul lotto d'intervento. L'eventuale loro chiusura, anche con semplice infisso, costituisce incremento volumetrico.

Si definisce **Porticato ad uso pubblico o comune** e/o condominiale lo spazio al piano terra degli edifici (internamente alla sagoma del fabbricato) privo di delimitazione muraria o vetrata e in diretta comunicazione con l'esterno. Tali spazi sono sempre computati ai fini della determinazione della superficie coperta ma non costituiscono SLP.

ARTICOLO 82 OPERE E MANUFATTI STAGIONALI

Opere stagionali - Sono quelle opere e/o interventi volti ad insediare su suolo pubblico o privato, manufatti finalizzati al soddisfacimento di esigenze di carattere stagionale. Esse, ove necessario, dovranno possedere tutti i requisiti di agibilità di cui ai relativi decreti e/o leggi. Al momento della rimozione, bisogna ripristinare lo stato dei luoghi.

Manufatti Stagionali - Tali manufatti, sono soggetti a Permesso di Costruire, nel quale deve essere espressamente indicato il periodo di validità dello stesso, che non potrà essere superiore a mesi 6 (sei). In caso di richiesta stagionale ma ripetitiva il periodo di installazione non deve essere superiore a mesi 8 (otto) e l'intervallo tra la rimozione e la successiva reinstallazione non deve essere inferiore a mesi 4 (quattro).

Per l'installazione di manufatti prevista su strade, marciapiedi o percorsi di uso pubblico, il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato al parere dell'Ufficio Mobilità e Traffico.

I manufatti e relativi elementi di arredo devono essere tenuti in ordine e pulizia, pena la revoca del Permesso di costruire. Ove necessario, essi debbono possedere i requisiti di agibilità previsti dalle leggi e dai decreti vigenti. Il soggetto autorizzato all'installazione del manufatto a carattere stagionale è tenuto a rimuovere lo stesso entro il termine di 7 (sette) giorni dalla data di scadenza del Permesso di Costruire. A garanzia della rimozione il richiedente prima del ritiro del Permesso rilascia al Comune deposito cauzionale o fideiussione.

In caso di mancata rimozione l'Amministrazione Comunale provvederà direttamente in danno, rivalendosi sulla citata fideiussione o deposito cauzionale.

ARTICOLO 83 MANUFATTI ACCESSORI E STRUTTURE LEGGERE

Tende Aggettanti

L'apposizione di tende deve assumere come riferimento formale l'unità-edificio e a riferimento dimensionale l'apertura di cui intende costituire protezione. Le tende non devono costituire ostacolo alla circolazione, né occultare la segnaletica stradale o la toponomastica. Negli spazi aperti alla circolazione veicolare, ivi comprese le zone a traffico limitato, le tende sono ammesse solo in presenza di marciapiede; il loro oggetto non deve essere superiore a 1,5 ml e deve essere arretrato almeno 50 cm dal bordo esterno del marciapiede. Le tende devono lasciare libera un'altezza minima di 2,20 ml tra marciapiede e punto più basso delle stesse. Le tende devono rispettare le seguenti prescrizioni:

1. essere riavvolgibili con movimento ad estensione o con movimento a rotazione escludendo quindi tende fisse rigide o su struttura rigida;
2. rientrare nel riquadro dell'apertura cui si riferiscono, salvo deroghe;
3. la sporgenza laterale massima della tenda rispetto all'apertura non dovrà superare i 15 cm;
4. le tende aggettanti da uno stesso edificio devono presentare la stessa tipologia, medesimo materiale e colori armonizzati;
5. le tende riferite ad una stessa attività devono essere identiche;
6. le scritte pubblicitarie sono ammesse solo se indicanti l'attività esercitata e/o il logo dell'azienda. (In tal caso le scritte dovranno essere ospitate dal pendaglio verticale, dell'altezza massima di cm 35);
7. non è ammesso coprire elementi decorativi di pregio dell'edificio.

L'Amministrazione Comunale si riserva di disporre, con ordinanza sindacale, l'uniformità delle tende relative ad una intera via ad un modello con colori rientranti in una gamma cromatica coordinata.

Tettoie e pensiline

In questa categoria rientrano le strutture orizzontali o inclinate realizzate in adiacenza ai fabbricati e/o negli spazi di pertinenza di questi e possono essere di due tipi:

- a) aggettanti dal fabbricato (tipo pensiline), sostenute da intelaiatura ancorata alla muratura, a protezione di porte, finestre e marciapiedi privati, composte di elementi verticali in legno, in ferro o altro metallo e da copertura (piana, inclinata, e/o curvilinea) con l'esclusione dell'utilizzo dell'alluminio anodizzato e prive di qualsiasi elemento di chiusura perimetrale.
- b) strutture orizzontali o inclinate composte di elementi verticali in legno, in ferro o altro metallo e da copertura (piana, inclinata, e/o curvilinea) con l'esclusione dell'utilizzo dell'alluminio anodizzato e prive di qualsiasi elemento di chiusura perimetrale e finalizzate alla realizzazione di parcheggi coperti e/o strutture fotovoltaiche per la produzione di energia rinnovabile. La superficie massima della tettoia non deve superare i 15 mq ed altezza massima contenuta in mt 2.40, avere i lati

privi di qualsiasi elemento di chiusura, anche trasparente ed essere realizzata in numero massimo di una per ciascuna unità immobiliare avente propria area di pertinenza di superficie non inferiore a 100 mq

1. L'altezza al colmo, in caso di copertura piana o inclinata della pensilina attestata su marciapiede pubblico non deve essere inferiore a 4,50 ml; l'aggetto non può essere maggiore della larghezza del marciapiede pubblico ed i lati devono essere privi di qualsiasi elemento di chiusura, anche trasparente.

2. Fermo restando le prescrizioni di cui al precedente punto 1 nel caso di nuovi fabbricati o di ristrutturazione di fabbricati esistenti, se l'aggetto non è superiore a ml 1,50, la superficie non viene computata ai fini della superficie coperta, e non costituisce superficie utile; se l'aggetto è superiore a ml 1,50, la superficie aggettante viene computata al 50 % ai fini della superficie coperta ma non costituisce superficie utile.

3. E' ammessa la deroga rispetto alle limitazioni di cui al comma 1 in caso di edifici pubblici, di edifici di pubblico interesse, di edifici turistico - ricettivi e edifici commerciali, produttivi.

4. Sono considerate tettoie anche quelle relative alla copertura di terrazzi praticabili.

5. Le tettoie che si riferiscono alla copertura di terrazzi praticabili non costituiscono superficie utile se coprono non più del 20% del terrazzo praticabile.

La realizzazione delle tettoie è soggetta a rilascio di permesso di costruzione. La distanza minima delle suddette strutture dai confini di proprietà e dalle strade interne ai centri abitati è di m. 2, mentre la distanza dai confini di proprietà di aree esterne ai centri abitati attestati su strade pubbliche è di m. 5.

Verande

Sono strutture orizzontali o inclinate di chiusura di balconi, copertura di terrazze, porticati aperti e composte di elementi verticali in legno, in ferro o altro metallo e da copertura (piana, inclinata, e/o curvilinea) con l'esclusione dell'alluminio anodizzato e chiusura perimetrale con serramenti fissi o apribili.

Sono ammesse verande che si riferiscono alla copertura di terrazzi praticabili nel limite massimo del 20% della superficie del terrazzo e a condizione che la superficie della veranda sia conteggiata come superficie utile.

Non sono ammesse verande che si riferiscono alla chiusura di balconi aperti di edifici esistenti ricadenti nelle ZTO di tipo A (Tessuto d'impianto storico).

Sono ammesse verande nei prospetti di edifici nuovi a condizione che il disegno delle verande sia organicamente inserito nel prospetto sotto il profilo architettonico ed estetico.

Vasche e Piscine

Sono definite **vasche** le strutture, fuori o entro terra, parzialmente o totalmente, destinata a contenere acqua per scopi ornamentali, di sicurezza antincendio o per irrigazione, priva di impianti sanitari di trattamento dell'acqua.

Qualora la superficie occupata, qualunque sia la sua funzione, ecceda MQ 15,00 o la capacità MC 5,00, la vasca è soggetta a Permesso di Costruire.

Le vasche in zona agricola con scopi irrigui sono consentiti solo per aziende agricole aventi superfici non inferiori ai mq 10.000.

Si definiscono **piscine** le strutture, fuori o entro terra, parzialmente o totalmente, atta a consentire attività di balneazione e munite di impianto di trattamento delle acque la cui realizzazione è soggetta a rilascio di Permesso di Costruire.

E' considerata piscina anche la vasca sprovvista degli impianti necessari al trattamento e al ricircolo dell'acqua, purché abbia la possibilità di essere attrezzata ed utilizzata per la balneazione, fatto salvo che l'utilizzazione per la balneazione è consentita solo in presenza dell'impianto di riciclo dell'acqua.

Qualora si tratti di impianti natatori aperti al pubblico, sono soggetti alle norme specifiche vigenti.

Le **piscine stagionali** sono invece contenitori, semplicemente appoggiati al suolo, senza sottostrutture murarie di alcun genere, utilizzabili per la balneazione anche se non provvisti di trattamento sanitario delle acque. Tali manufatti non sono soggetti ad alcuna autorizzazione.

Arredi da giardino

Elementi accessori per l'utilizzazione ed il godimento dello spazio aperto non computati nella superficie coperta e non soggetti al rispetto di distanze dai confini. Sono compresi nella definizione:

box in legno, strutture appoggiate al suolo direttamente o mediante blocchi o plinti in corrispondenza degli angoli con ingombro esterno non superiore a mq 4,00 ed altezza massima non superiore a ml 2,20, destinati a ripostiglio, deposito per attrezzi da giardino, biciclette, etc., nel numero massimo di uno per ciascuna unità immobiliare avente propria area di pertinenza di superficie non inferiore a 100 mq.

piccole serre, strutture metalliche o in legno (una per ciascuna unità immobiliare avente propria area di pertinenza di superficie non inferiore a 100 mq), chiuse con vetro, metacrilato o plexiglas, appoggiate al suolo e prive di pavimentazione, con superficie massima di mq 4,00 ed altezza massima non superiore a ml 2,50, destinate al ricovero di piante da giardino.

Dimensioni maggiori possono essere autorizzate solo in base alla rilevante dimensione del giardino ed al numero ed alle piante da ricoverare, fino ad un massimo di mq 15 e con il divieto di qualsiasi altro uso.

Anche nel caso di serre fotovoltaiche finalizzate alla produzione di energia rinnovabile possono essere autorizzate dimensioni maggiori. In tal caso per "serre" si intendono strutture, nelle quali i moduli fotovoltaici costituiscono gli elementi costruttivi della copertura o delle pareti, adibite - per tutta la durata dell'erogazione della tariffa incentivante - a serre dedicate alle coltivazioni agricole o alla floricoltura. La struttura della serra, in metallo, legno o muratura, deve essere fissa, ancorata al terreno e con chiusura eventualmente stagionalmente rimovibile.

barbecue o piccoli forni, strutture anche in muratura, purché di superficie complessiva, compresi gli accessori (piani di appoggio, contenitori per legna, etc.) non superiore a mq 3,00 ed altezza massima, escluso il comignolo, non superiore a ml 2,00.

Sono ammesse nel numero massimo di uno per area di pertinenza. L'installazione di detti accessori non deve provocare molestia o danno a terzi.

ARTICOLO 84 RECINZIONI

La recinzione deve essere realizzata nel rispetto delle norme relative alla distanza dal ciglio stradale, alla sicurezza del traffico e della visibilità richiesta dall'Ente proprietario della strada o dall'autorità preposta alla sicurezza del traffico e comunque del Codice della Strada.

L'altezza massima delle recinzioni in relazione alle tipologie ammesse, è così definita:

1. recinzioni opache in muratura piena a faccia vista o intonacata, anche se parzialmente forate da aperture: (ammesse solo al di fuori del centro urbano) che non possono comunque superare ml 2,00 (nei casi in cui sia necessaria una maggiore altezza, essi devono essere spezzati in gradoni di lunghezza non inferiore a ml 2,00 opportunamente mascherati da arbusti e alberature o rivestiti con pietre e mattoni vecchi o tinteggiati di colori tipici dei luoghi);

2. recinzioni costituite da base in muratura e cancellata in ferro, eventualmente intercalata da pilastri in muratura: fino a ml 0,80 per la base in muratura e ml 2,50 per il complesso della recinzione (negli ambiti collinari l'altezza massima non potrà superare ml 1,50);

3. recinzioni in rete a maglia sciolta, con eventuale cordolo di base di altezza non superiore a cm 50 e altezza totale ml 2,00;

4. recinzioni in legno, costituite da pali infissi nel terreno, senza nessun tipo di fissaggio con malta, corrente orizzontale ed eventuali traversi inclinati o a croce all'interno delle specchiature tra i montanti: H max = ml 1,50;

5. recinzioni in siepi vegetali con rete metallica: H max = ml 2,00

Non sono consentite nel centro urbano e nelle zone di espansione recinzioni costituite da:

1. elementi prefabbricati pieni;

2. elementi prefabbricati forati, se non nel caso di restauro di recinzioni tradizionali già costituite da tali elementi o per adeguamento della nuova recinzione a recinzioni anteguerra, nel qual caso gli elementi prefabbricati dovranno avere la stessa tipologia figurativa esistente.

Nei progetti di nuovi edifici dotati di recinzioni deve essere obbligatoriamente previsto il disegno delle recinzioni stesse contestualmente al progetto dell'intero edificio; tale disegno deve essere relazionato per caratteristiche tipologiche e costruttive con il nuovo fabbricato e con le recinzioni eventualmente esistenti nella zona immediatamente circostante. Gli edifici a schiera e gli interventi edilizi coordinati devono essere corredati da recinzioni omogenee (stessa tipologia, stessi riferimenti dimensionali, stessi materiali e colori).

Sempre nel caso di recinzioni relative ad interventi plurimi coordinati deve essere concordata, prima della realizzazione della recinzione, con l'azienda competente per la raccolta dei rifiuti solidi urbani l'eventuale realizzazione di appositi spazi, accessibili dalla via pubblica, opportunamente pavimentati ed adeguatamente schermati con siepi, da destinare all'alloggiamento dei cassonetti.

Nella costruzione e nel rifacimento di recinzioni di pertinenza di edifici esistenti si dovrà, in primo luogo, tenere conto della tipologia delle recinzioni immediatamente adiacenti e prospicienti, nonché della tipologia prevalente di quelle esistenti sulla stessa via; in secondo luogo la recinzione dovrà relazionarsi alle caratteristiche storiche, tipologiche e di finitura del fabbricato di cui costituisce pertinenza.

Per tutte le recinzioni forate dovranno essere privilegiate soluzioni che prevedono schermature verso l'area pubblica costituite da siepi vegetali, almeno di pari altezza.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale ordinare:

a) il ripristino di recinzioni deteriorate, attraverso interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria con il mantenimento della tipologia.

b) il ricorso a nuova tipologia prescritta, nel caso di rifacimento di recinzioni deteriorate ed in contrasto con eventuali prescrizioni regolamentari di zona.

La realizzazione di recinzioni con sola siepe vegetale è sempre consentita previa comunicazione all'Amministrazione Comunale. Le recinzioni costituite da paletti di ferro o cemento e rete a maglia sciolta sono consentite solo negli orti urbani o nelle aree agricole e solo se schermate da siepi vegetali almeno di pari altezza.

Previsioni progettuali diverse da tutte quelle sopra indicate, se adeguatamente motivate, potranno essere oggetto di valutazione da parte della Commissione Edilizia (se istituita) ed eventualmente autorizzate mediante rilascio di Permesso di Costruire.

ARTICOLO 85
NUMERO CIVICO DEI FABBRICATI

L'Amministrazione Comunale assegna ad ogni fabbricato il relativo numero civico e gli eventuali subalterni da apporsi a spese del proprietario. In mancanza degli indicatori forniti dal comune e/o di specifiche indicazioni, il proprietario dovrà installare indicatori di dimensione 15 per 15 cm. Eventuali variazioni della numerazione civica, previa notifica all'interessato, sono attuate a spese dello stesso. Il numero civico deve essere collocato di fianco alla porta d'ingresso dell'edificio e di ogni altra apertura indipendente, a destra di chi la guarda, ad un'altezza variabile da ml 2,00 a ml 3,00, a seconda delle caratteristiche architettoniche delle aperture stesse. Il proprietario dell'immobile è tenuto a conservare e mantenere l'indicatore sempre nel posto ove è stato collocato, in modo facilmente visibile. In caso di demolizione di fabbricati, di cui non viene prevista la ricostruzione, o in caso di eliminazione di porte di accesso dall'esterno, il proprietario deve darne comunicazione all'Amministrazione Comunale, nel termine di quindici giorni, e restituire i corrispondenti indicatori che verranno così soppressi.

E' fatto obbligo al proprietario di richiedere il numero civico nel caso di modifiche al fabbricato che comportino la realizzazione di nuove aperture. L'attribuzione di toponomastica stradale e di numero civico ai fabbricati non costituisce dimostrazione della natura pubblica della strada, né della legittimità del fabbricato.

Capo III Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente

ARTICOLO 86 AREE NATURALI

La tutela delle aree naturali, cioè delle aree non edificate e non alterate da profondi processi di trasformazione del suolo, costituisce un obiettivo prioritario di interesse pubblico.

In linea generale l'obiettivo della tutela si esplica attraverso interventi di conservazione, miglioramento e promozione del complesso strutturale delle aree naturali costituito dai caratteri geologici, geopedologici, idrologici, fisico-chimici e morfologici del suolo, dalla tipicità e qualità della flora, dalla presenza e habitat della fauna, dalla storicità della formazione e dalla ricorrenza colturale, anche in relazione al paesaggio urbano. Gli interventi consentiti devono tendere a restituire o a conseguire elevati livelli di qualità naturale di tali aree anche attraverso opere di sistemazione o di riqualificazione ambientale secondo le tecniche della bio-ingegneria e l'eliminazione di elementi di degrado (discariche, rifiuti, sostanze nocive, impianti tecnici in disuso, vegetazioni infestanti, ecc.).

Tutela del suolo e del sottosuolo - La conoscenza delle caratteristiche del suolo e le indagini dirette costituiscono la metodologia corretta per ogni intervento, al fine di individuare le qualità tipiche e le variabili ambientali di ogni luogo e di conseguenza le opere più opportune. Pertanto, ogni progetto di intervento deve derivare da un'attenta lettura e da un'analisi puntuale di tali caratteristiche che saranno documentate negli elaborati di rilievo.

I requisiti ambientali possono intendersi soddisfatti se si raggiungono i seguenti obiettivi:

- *consolidamento del sottosuolo*: le indagini geognostiche possono fornire gli elementi di conoscenza indispensabili a definire la necessità di consolidamento del sottosuolo dovuta alla presenza di cavità, naturali o artificiali, alle condizioni tettoniche, alle alterazioni sulla stabilità in relazione ad eventuali fenomeni avvenuti del sottosuolo. Gli interventi devono tendere a ricostituire gli equilibri statico-geologici per rendere stabile il sottosuolo;

- *consolidamento del suolo* : le indagini geomorfologiche possono fornire gli elementi di conoscenza indispensabili a definire la necessità di consolidamento del suolo dovuta alla presenza di movimenti di massa, erosione, frane, depressioni, a fenomeni di instabilità dei versanti o di piani di scivolamento. La sovrapposizione e l'alternanza temporale di strati superficiali di provenienza eterogenea, spesso dovute a residui, scorie, sottoprodotti di lavorazioni, rifiuti da discarica, costituisce un approfondimento necessario per definire, per aree più limitate, gli interventi di ricostruzione pedologica. Gli interventi devono tendere a riconsolidare gli strati geologici superficiali, ad eliminare i riporti di scorie o di materiali non autoctoni, a ricostruire un substrato idoneo agli interventi compatibili. Per i piccoli e medi pendii si farà principalmente ricorso a tecnologie naturali quali le fascinate, le palificate vive, i gabbioni rinverditi, l'inerbimento per semina;

- *regimentazione delle acque* : le indagini relative all'idrologia superficiale e sotterranea, tese a stabilire la condizione e l'ubicazione delle falde acquifere, la presenza di pozzi, sorgenti, canalizzazioni e reti di scolo delle acque, la capacità di drenaggio delle acque meteoriche e l'interpretazione del loro deflusso, costituisce conoscenza determinante ai fini della difesa del suolo da fenomeni di instabilità per erosione e dilavamento e di tutela delle falde freatiche. Ogni intervento, sulla base delle indagini sopraindicate, dovrà rispondere all'esigenza di regimentazione delle acque superficiali e sotterranee, all'eliminazione di scarichi di acque luride, al controllo dell'efficienza dei letti delle falde acquifere o di eventuali reti e canalizzazioni di acque domestiche presenti: anche in questo caso non è consentito l'uso di manufatti cementizi superficiali.

E' vietato modificare le quote dei terreni limitrofi ai canali di raccolta delle acque pluviali che dovranno essere mantenuti dall'ente proprietario in condizioni di perfetta efficienza;

- *cave* : le cave in disuso, soprattutto dei costoni tufacei, devono essere oggetto di consolidamento e riqualificazione. L'impianto di vegetazione deve essere attentamente studiato non solo al fine del consolidamento, evitando essenze con impianti radicali dirompenti, ma anche in relazione alla ricostituzione del paesaggio naturale, facendo ricorso ad essenze tipiche della macchia mediterranea sulla base di un progetto organico di impianto vegetale. Le cave "a fossa" possono essere riempite con

materiali inerti e terreni vegetali, previa indagine di raccolta e deflusso delle acque meteoriche e sotterranee;

- *colture agricole* : le aree coltivate per la produzione agricola, già esistenti o di nuovo impianto, costituiscono un elemento di forte riconoscibilità e di memoria del paesaggio urbano. Tuttavia l'attività dovrà svolgersi con criteri di igiene, decoro e compatibilità con l'ambiente. Sono pertanto escluse le recinzioni con lamiere, reti per materassi o, comunque, con materiali di risulta. L'eventuale emungimento di acque da pozzi o falde freatiche deve essere regolarmente denunciato e controllato. I pozzi in disuso devono essere chiusi e impermeabilizzati per evitare inquinamento delle acque sotterranee. Le opere di servizio dell'attività, quali palificate, tutori, pensiline, staccionate e pergolati, devono essere realizzate in legno, con esclusione di elementi, anche prefabbricati, in cemento o plastica. Le recinzioni potranno essere realizzate con filo metallico e pali in legno, ovvero con siepi ed arbusti di essenze tipiche del luogo.

- *giardini di interesse storico e documentale*: i giardini con piantumazioni di pregio sia arboree, che arbustive o floreali, devono essere conservate in sito e, laddove necessario, essere oggetto di interventi di restauro fitologico. Sono inoltre oggetto di tutela le aree di pertinenza delle alberature ad alto fusto relative sia all'apparato radicale che a quello aereo, per una circonferenza, misurata dal centro teorico del tronco dell'albero (rilevato ad 1,00 m dal colletto), pari a 8 volte il diametro del tronco in quel punto. In tali aree è vietato renderle impermeabili con pavimentazioni o altre opere, depositare materiali di risulta, inquinare con scarichi di acque, effettuare ricarichi superficiali di terreno o materiale organico di spessore maggiore di cm 20.

L'eventuale necessità di abbattimento di essenze pregiate dovrà essere documentata ed autorizzata dal Responsabile dello Sportello Urbanistico, previo parere vincolante della Commissione per il Paesaggio;

- *pavimentazioni*: in generale le pavimentazioni (cortili, strade, aree di pertinenza, piazzali, ecc.) devono assicurare il deflusso e la regimentazione delle acque meteoriche; sono perciò escluse tutte le pavimentazioni impermeabilizzanti (bituminose, a base plastica, cementizie, ecc.). Vanno comunque previsti sistemi di raccolta e deflusso in caso di eccessiva piovosità, nonché adeguate pendenze per evitare ristagni di acqua o deflussi troppo rapidi. Le pavimentazioni non devono coprire il sistema radicale delle piante;

- *reti ed impianti*: le canalizzazioni delle reti sotterranee possono essere realizzate purché non interferiscano con il sistema radicale delle piante e non interrompano la regimentazione delle acque superficiali o sotterranee. E' vietato lungo le strade e nelle piazze, nei cortili e nelle aree di pertinenza installare e mantenere canalizzazioni a vista. Qualsiasi tubo o condotta idrica dovrà essere posizionato "sotto traccia", a tutela delle esigenze dell'estetica e della sicurezza;

- *trasformazione e mutamento di destinazione di boschi e dei terreni sottoposti a vincolo idrogeologico*: nei terreni e nei boschi sottoposti a vincolo idrogeologico, i movimenti di terra, nonché la soppressione di piante, arbusti e cespugli, finalizzati ad una diversa destinazione o uso dei medesimi, sono soggette ad autorizzazione ai sensi dell'art. 7 del R.D. 30.12.1923, n.3267.

Ferme restando le norme di carattere penale, coloro che, nei boschi vincolati ai sensi della L. n. 3267 del 30.12.1923, taglino o danneggino piante o arrechino altri danni in violazione delle norme di polizia forestale vigenti, saranno puniti con le sanzioni previste dall'art. 31 della L.R. del 7.5.1996, n. 11, salvo l'obbligo, per il proprietario o possessore del bosco, di attuare tutti gli interventi finalizzati al ripristino dell'originario stato dei luoghi, anche mediante riceppatura delle piante abusivamente rimosse.

ARTICOLO 87

MANUTENZIONE ED ESTETICA CITTADINA

Una continua e attenta manutenzione degli edifici, degli impianti, delle opere e delle aree comprese nell'ambito del territorio comunale deve divenire, per tutti gli operatori, pubblici e privati, una prassi costante e responsabile. Sul territorio comunale devono evitarsi fenomeni di degrado per abbandono che determinano fattori di inquinamento e di pericolosità.

I requisiti di qualità ambientale possono intendersi soddisfatti se si attuano le operazioni periodiche di regolare manutenzione sia sotto il profilo estetico, sia sotto il profilo della sicurezza e dell'efficienza. I titolari di diritti sui beni, i rappresentanti di società ed enti pubblici o ad essi assimilati, gli amministratori, i concessionari e chiunque sia affidatario di beni ed immobili siti all'interno del territorio comunale, sono responsabili della periodica esecuzione dei lavori di manutenzione, in guisa da garantire il soddisfacimento dei predetti interessi (estetica, sicurezza ed efficienza).

Il Comune agevola con procedure accelerate e semplificate, in attuazione di quanto previsto dal D.P.R. 6.6.2001, n. 380, e dalla L.R. 28.11.2001, n. 19, come modificata dalla L.R. 22.12.2004, n.16, l'esecuzione dei lavori ed esercita, attraverso il Responsabile dello Sportello Urbanistico, il necessario controllo sulla rispondenza degli stessi ai requisiti di qualità ambientale.

ARTICOLO 88

APPOSIZIONE E CONSERVAZIONE DI LAPIDI COMMEMORATIVE, STEMMI ED ALTRO

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale porre lapidi o targhe commemorative sui prospetti degli edifici fronteggianti spazi pubblici o di uso pubblico, fatto salvo il parere favorevole della proprietà dell'edificio. Qualora, venga demolito un immobile, sul quale erano affisse lapidi commemorative, stemmi di interesse pubblico, il proprietario deve riconsegnarli all'Amministrazione Comunale, salvo il

caso che sia prevista la loro ricollocazione sul fabbricato ricostruito in sito e fatti salvi eventuali diritti di proprietà.

ARTICOLO 89
CORTILI E AREE SCOPERTE DI PERTINENZA

I cortili interni, le strade private ed in generale le aree scoperte di pertinenza delle costruzioni costituiscono spazi ad uso limitato, la cui organizzazione formale e architettonica contribuisce però alla qualità generale dello spazio urbano.

I requisiti ambientali possono intendersi soddisfatti se, nell'insieme dell'intervento, si raggiungono i seguenti obiettivi:

- *pavimentazioni*: in generale le pavimentazioni degli spazi di pertinenza e le aree scoperte residue dovranno essere riqualificate senza alterazione dell'andamento naturale dei suoli; non dovranno in alcun modo essere impermeabilizzate e, in caso di parziale pavimentazione, dovranno essere usati materiali lapidei posti in opera a regola d'arte secondo le tipologie tradizionali della zona. Per gli interventi nel centro storico o, comunque, su edifici che rivestano interesse storico o ambientale, le pavimentazioni (dei cortili, delle strade, delle scale e delle aree scoperte) originarie vanno conservate e restaurate, evitando usi non consoni alla qualità ed alla resistenza dei materiali. Gli eventuali rifacimenti, laddove non sia possibile documentare i materiali originari, saranno realizzati con materiali tipici della tradizione costruttiva coeva. In tutti gli altri casi si utilizzeranno prevalentemente le pietre calcaree locali e il cotto campano. Non va escluso, in via subordinata, il ricorso ad altro materiale, come il porfido, entrato nell'uso più recente. Per le superfici non cortilive vanno escluse le impermeabilizzazioni sottostanti alle pavimentazioni, ricorrendo a letti di drenaggio naturale o guidato. Solo per le strade carrabili e per le aree di parcheggio pubblico è consentita la pavimentazione con asfalto;

- *impianti tecnici*: gli impianti tecnici (serbatoi, pompe di calore, caldaie, depuratori), nonché le cabine di energia elettrica, dovranno essere organicamente inseriti all'interno dei cortili o nelle aree di pertinenza, senza creare intralci alla fruizione degli stessi. In generale saranno inseriti in locali tecnici ispezionabili e, laddove possibile, accorpati. In ogni caso dovranno essere mascherati con opere di arredo (grillages, siepi, pannelli murari). Per gli impianti di illuminazione esterna sarà curata non solo l'intensità e la diffusione della luce notturna in modo da assicurare la fruizione in funzione delle attività previste, ma anche la qualità e l'estetica dei corpi illuminanti in modo da costituire un ulteriore elemento di progettazione organica.

- *opere di arredo*: costituiscono i necessari ed indispensabili elementi architettonici complementari di questi spazi. Particolare cura andrà posta nella realizzazione di panchine o sedute,

fontane, vasche, chioschi, ma anche di pali, cordoli, muretti ed ogni altra opera analoga. Anche in questo caso l'intervento dovrà rispondere a criteri unitari ed organici di progettazione;

- *smaltimento delle acque piovane: per tutti gli interventi dovranno essere previsti sistemi di raccolta per il riutilizzo delle acque di pioggia e là dove non possibile dovrà essere assicurato un idoneo smaltimento delle acque piovane, per evitare ristagni d'acqua e infiltrazioni in locali sottostanti. In particolare per le aree scoperte di pertinenza, i parcheggi e le strade pedonali, andrà assicurato un naturale deflusso delle acque attraverso un letto di drenaggio non impermeabilizzato. Le griglie di raccolta delle acque, i pozzetti e le canaline saranno realizzate in ferro, ghisa o pietra;*

- *manutenzione:* va assicurata una continua manutenzione degli spazi scoperti sia al fine del regolare deflusso delle acque, sia per una complessiva pulizia di tali aree che vanno tenute sgombre da depositi di materiali, detriti, oggetti dismessi, nonché liberate da vegetazioni infestanti;

- *risanamento dell'abitato, con particolare riferimento alle fasce di rispetto stradale:* è fatto assoluto divieto di tenere nei giardini e negli spiazzi interni dell'abitato o, comunque, adiacenti a strade e piazze pubbliche od a vista, baracche, manufatti precari, gabbie, cumuli di materiale di qualsiasi genere, lamiere zincate o in materiale plastico utilizzate come recinzione di proprietà o quant'altro possa essere in contrasto con l'estetica cittadina.

Laddove possibile le baracche e i manufatti precari preesistenti potranno formare oggetto di interventi di riqualificazione ambientale, mediante l'utilizzo di tecniche e materiali idonei a restituire a tali strutture decoro estetico.

Dovranno essere diligentemente curati, da parte dei proprietari o possessori di abitazioni, i giardini, i cortili, le terrazze e i balconi.

Lungo le pubbliche strade e piazze è fatto divieto ai proprietari e possessori di mantenere spazi incolti o in condizioni di degrado tali da trasformarli in depositi incontrollati di rifiuti o ricovero per ratti ed animali nocivi ed è vietato recintare i fondi con reti frangivento, "incannucciate" o con palificazioni di calcestruzzo prefabbricato.

I proprietari e possessori di fondi anche a dislivello, cintati da muri, dovranno costantemente provvedere al loro diserbo, senza l'utilizzo di erbicidi e sostanze chimiche.

Il Comune, ha facoltà di imporre la manutenzione e la conservazione ed il ripristino del verde, dei fossati, delle siepi, ecc. e la rimozione di oggetti, depositi, materiali, insegne e quanto altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.

Sono inoltre classificate come aree private sistemate a verde, tutte quelle aree ricadenti nel Comune di Cesinali ma appartenenti a privati, come ad esempio i giardini delle abitazioni private e condominiali, gli spazi adiacenti ai distributori di carburante, le aree di ingresso delle attività commerciali presenti lungo

le strade (banchine), le aree verdi estensive che ricadono nel territorio comunale e che non hanno specifica destinazione.

Al fine di tutelare le aree verdi e i cittadini, i proprietari delle stesse sono:

- a. obbligati ad assumersi tutti gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree;
- b. tenuti ad eseguire su spazi ad uso pubblico (strade, marciapiedi, aree carburante, etc) il taglio dei rami delle piante e/o delle siepi che si protendono oltre il confine della proprietà, in modo da evitare sia impedimenti alla circolazione pedonale e veicolare ed alla visibilità della segnaletica stradale che danni di varia natura;
- c. obbligati ad evitare la diffusione delle principali malattie e dei parassiti animali e vegetali; qualora sia necessario intervenire con dei trattamenti, questi dovranno essere di tipo biologico;
- d. obbligati a mantenere l'area verde pulita e ordinata, provvedendo periodicamente al taglio e alla raccolta di erbacce, rovi e cespugli.
- e. nel caso in cui vengano messe a dimora essenze vegetali, a far sì che queste debbano rispondere a caratteristiche specifiche quali finalità di tipo estetico-ornamentale, con un basso potere allergizzante ed essere piantate nel rispetto delle distanze prescritte dal Codice civile agli artt. 892 e seguenti.

ARTICOLO 90

SISTEMAZIONE DELLE SUPERFICI ESTERNE - INDICE DI PIANTUMAZIONE

L'area di pertinenza delle costruzioni deve essere oggetto di complessive sistemazioni nel rispetto delle norme vigenti in materia di permeabilità dei suoli. La superficie permeabile deve essere opportunamente piantumata con specie di alto fusto con indice di piantumazione minima pari ad un albero ogni 60 mq. L'Autorizzazione all'agibilità degli edifici è subordinata alla verifica dell'avvenuta piantumazione degli alberi. Aree per il gioco bambini sono obbligatorie nelle aree di pertinenza degli edifici o complessi edilizi che contengono più di 18 (diciotto) appartamenti, per una superficie minima di 10 mq ogni 400 mc di volume edificato. Esse debbono essere sistemate e mantenute a verde con le opportune attrezzature per il gioco. Per quanto riguarda la ZTO A (Tessuto d'impianto storico) 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 altro materiale che si inserisca nel contesto storico e culturale dei luoghi.

ARTICOLO 91

CONCESSIONE DI AREE VERDI COMUNALI

L'Amministrazione comunale può dare in concessione, tramite convenzione, dietro richiesta, aree verdi a soggetti privati di comprovata esperienza nel settore del verde o che si avvalgono di operatori con le

medesime caratteristiche (imprese specializzate, associazioni ambientaliste, comitati anziani, cooperative del verde, gruppi condominiali, singoli privati).

In particolari nelle aree verdi l'Amministrazione può consentire la collocazione di insegne che indicano i nominativi od il logo di privati od imprese che contribuiscano significativamente alle spese di realizzazione o manutenzione dell'area quale testimonianza dell'impegno profuso. La targa dovrà essere conforme a quanto deciso dall'Amministrazione comunale.

Per poter presentare domanda di concessione di un orto urbano occorre essere in possesso dei requisiti specificati nei successivi commi.

Requisiti richiesti per la categoria "Orti per i singoli cittadini":

- essere residenti nel Comune di Cesinali da almeno un anno;
- non avere la proprietà, il possesso o la disponibilità di altri "spazi coltivabili" e non essere imprenditore agricolo titolare di partita I.V.A.;
- a parità di preferenze verranno concessi a disoccupati o privi di reddito; in subordine a pensionati d'età non inferiore ai 60 anni.

Requisiti richiesti per la categoria "Orti per le scuole, ludoteche e centri di aggregazione"

- scuola di ogni ordine e grado con sede nel Comune di Cesinali, ludoteche e centri di aggregazione.

Requisiti richiesti per la categoria "Orti per associazioni":

- status soggettivo di associazione (riconosciuta o non riconosciuta), fondazione, cooperativa sociale, organizzazione di volontariato, Onlus ovvero altro ente collettivo costituente un centro autonomo di interessi disciplinato da accordi stipulati dagli associati purché avente, in ogni caso, uno scopo non lucrativo, con sede nel Comune di Cesinali;
- quota prevalente di associati residenti in Comune di Cesinali. Nel caso in cui la concessione dell'orto sia richiesta per la realizzazione di attività terapeutiche e riabilitative, la domanda potrà essere presentata anche da strutture sanitarie e/o assistenziali aventi sede nel territorio comunale.

Il Comune è esonerato da ogni responsabilità per danni a persone o cose che dovessero verificarsi durante l'esecuzione delle attività di manutenzione, come da convenzione stipulata.

Nel caso in cui gli interventi di manutenzione vengano eseguiti da imprese, queste sono tenute al rispetto delle norme vigenti in materia di sicurezza.

Le concessioni possono essere revocate in qualsiasi momento per documentate ragioni di pubblico interesse o per dimostrati inadempimenti dei soggetti concessionari.

L'affidamento avverrà, secondo le modalità prescritte da un disciplinare e da un'apposita convenzione, predisposti dall'Amministrazione e da sottoscrivere tra le parti.

Capo IV infrastrutture e reti tecnologiche**ARTICOLO 92
IMPIANTI TECNOLOGICI*****a. Impianti Tecnologici Pubblici***

Per impianti tecnologici pubblici si intendono:

1. i cavi della rete elettrica e telefonica;
2. le tubazioni della rete del gas, dell'acqua e del teleriscaldamento;
3. eventuali altri tipi di canalizzazioni che dovessero rendersi necessari in seguito a sopraggiunte

nuove esigenze tecnologiche.

L'amministrazione Comunale si riserva il diritto di elaborare un piano che disciplini il sistema dei sottoservizi di rete urbana.

b. Cavi della rete elettrica e telefonica

Per gli edifici esistenti, nel caso di restauro di facciate, si devono riordinare in modo organico i cavi di rete elettrica e telefonica esposti nel prospetto principale, in modo da rendere pienamente leggibile l'impianto architettonico e nel contempo occultare alla vista la presenza dei cavi attraverso la realizzazione di condotti sotto traccia atti ad accogliere i cavi.

c. Tubazioni di Reti

Nel caso di installazione di nuovo impianto o di modifica di quello esistente nel caso di costruzione di nuovi edifici, di ristrutturazione o restauro, le tubazioni del gas non possono essere installate a vista sulle facciate principali ma devono trovare alloggiamento sottotraccia o, ove non sia possibile in relazione alle esigenze di conservazione delle strutture murarie, sulle facciate interne. E' ammessa la deroga, previa specifica autorizzazione, sulle facciate principali, in questo caso, le tubazioni dovranno essere allineate in una delle estremità della facciata e dipinte dello stesso colore della facciata.

Il contatore del gas deve trovare alloggiamento in un'apposita nicchia, occultata da chiusura, secondo le prescrizioni seguenti:

1. gli sportelli devono essere in ghisa colore naturale o del colore della facciata;
2. su facciate intonacate si ammettono sportelli a filo;
3. su facciate a mattoni a faccia vista o in pietra sono consentiti sportelli con telai in ferro e cornici

a scomparsa;

Le condutture dell'acqua non possono essere posizionate in facciata. Il contatore principale deve trovare alloggiamento in un apposito luogo all'interno dell'edificio o sulla recinzione. Se ciò non fosse tecnicamente possibile, è ammessa l'installazione in facciata in apposita nicchia occultata.

d. Impianti Tecnologici Privati

Per impianti tecnologici privati si intendono i campanelli, i citofoni, i videocitofoni, la buca delle lettere e le cassette postali, gli impianti di condizionamento o refrigerazione, e quant'altro di utilità privata, comprese le antenne ed i cavi televisivi, i pannelli solari e le pompe di calore ed ogni altro tipo di impianto che dovesse rendersi necessario in seguito a sopraggiunte nuove esigenze tecnologiche.

Per gli edifici esistenti tutte le installazioni di impianti tecnologici privati devono rispettare l'ordito architettonico della facciata.

E' ammessa la installazione di impianti per la comunicazione che raggruppino varie funzioni (videocitofono, campanelli e cassetta delle lettere) purché siano realizzati in nicchia sugli sguinci, sul portone o sulla facciata.

e. Impianti di condizionamento ed altri impianti

E' vietata l'installazione di impianti di condizionamento o gruppi di refrigeramento e qualunque altro impianto tecnologico in facciata o comunque visibili dallo spazio esterno salvo che essi siano mimetizzati nell'immagine dell'edificio in nicchie realizzate con materiali che si armonizzino con la facciata. Nel Centro Storico (Zona A) non è consentita in facciata neanche l'installazione dei terminali esterni di impianti di condizionamento d'aria, di refrigeramento e di qualunque altro impianto tecnologico.

Sulla facciata principale sono vietate prese d'aria per i camini o caldaie, nonché impianti per l'esalazione dei fumi e dei vapori.

f. Antenne e cavi televisivi

Nelle nuove costruzioni, ristrutturazioni o nelle opere di manutenzione straordinaria, di edifici con più unità immobiliari o nei quali comunque possono essere installati più apparecchi radio o televisivi, con necessità di antenna, è obbligatoria l'installazione di una unica antenna centralizzata. Sono vietate le discese delle antenne mediante cavi esterni. Tali cavi devono essere disposti all'interno dell'edificio e, ove non sia possibile, con le modalità già individuate per i cavi elettrici e telefonici. Le antenne paraboliche, fermo restando i suddetti obblighi, devono essere collocate in modo che il "cono di ricezione" sia completamente libero e non vi rientrino edifici, strade o altri manufatti.

Tali impianti dovranno essere posizionati in copertura nell'ambito di spazi ad essi appositamente destinati.

ARTICOLO 93**CLASSIFICAZIONE DELLE ACQUE**

In base ai contenuti della legislazione vigente – D.Lgs 11.5.99, n.152, come modificato dal D.Lgs 18.8.00, n.258, e alle Circolari del Ministero LL.PP. 29.12.76, n 85, e 30.12.77, n. 140, - le acque di scarico vanno distinte nelle seguenti categorie:

a) acque meteoriche: comprendono le acque piovane e quelle derivanti dallo scioglimento delle nevi;

b) acque reflue domestiche: comprendono le acque degli scarichi di lavandini, lavelli, vasche da bagno, docce, bidet e di ogni altro accessorio con analoga funzione provenienti da insediamenti di tipo residenziale e da servizi e derivanti prevalentemente dal metabolismo umano e da attività domestiche;

c) acque reflue industriali: comprendono qualsiasi tipo di acque reflue scaricate da edifici od installazioni in cui si svolgono attività industriali o di produzione di beni, diverse dalle acque reflue domestiche e da quelle meteoriche di dilavamento;

d) acque reflue urbane: comprendono acque reflue domestiche o il miscuglio di acque reflue domestiche, di acque reflue industriali ovvero meteoriche di dilavamento convogliate in reti fognarie, anche separate, o provenienti da agglomerato.

ARTICOLO 94 MODALITÀ DI SCARICO DELLE ACQUE

Per il deflusso delle acque meteoriche, di cui al precedente articolo, deve essere prevista apposita rete di tubazioni totalmente indipendente da quella delle acque reflue. Esse devono essere condotte al suolo con tubi pluviali di adeguata sezione, al piede di ciascuno dei quali si deve predisporre pozzetto sifonato d'ispezione.

Le acque meteoriche, eccetto quelle meteoriche di prima pioggia dei piazzali, dovranno essere smaltite, quando possibile, sul suolo o strati superficiali del sottosuolo. Nel caso sia accertata l'impossibilità di tale collegamento, tali acque possono essere smaltite mediante adeguati pozzi perdenti, con assoluto e rigoroso divieto di immissioni in tali condutture di acque di diversa provenienza.

I cortili e le aree non edificate dovranno essere sistemati in modo tale che le acque piovane che vi cadono non si riversino contro edifici adiacenti o sul suolo pubbliche o dentro aree di altri proprietari. Per il deflusso delle acque reflue di cui al precedente articolo, deve essere prevista la realizzazione di una rete di tubazioni autonoma da quella delle acque meteoriche, dotata di sistema di areazione con condotte di aspirazione fino alla copertura. Gli innesti in detta rete debbono avvenire per mezzo di sifoni ispezionabili.

Non è consentita la costruzione di pozzi neri e di impianti di depurazione con recapito finale in pozzo disperdente, salvo che si tratti di fabbricato lontano dalla rete fognaria per la cui disciplina si rinvia a quanto disposto dall'art. 27 del D.Lgs. 11.5.99, n.152, e successive modificazioni.

Le acque reflue provenienti da apparecchi idrosanitari (lavandini, lavelli, vasche da bagno, docce, bidet) e di uso domestico devono essere convogliate, con idonee tubazioni impermeabili capaci di resistere alle basse temperature, nella rete fognaria comunale.

I tubi principali di scarico all'uscita dell'edificio devono essere muniti di bocca di ispezione con sifone di intercettazione ed un chiusino di ispezione dovrà essere predisposto anche ogni qualvolta le condutture suborizzontali cambiano direzione. Nei locali interrati e seminterrati si devono tenere preferibilmente le tubazioni al di sopra del livello del pavimento, oppure in incassature facilmente ispezionabili.

Nella richiesta di permesso di costruire, o nella S.C.I.A. nonché di autorizzazione alla lottizzazione delle aree a scopo edilizio (ove ammissibile), debbono essere previsti sistemi di convogliamento con totale o parziale depurazione delle acque luride ove la fognatura non esista o non possa raccogliere i liquami non depurati a causa di insufficiente sezione oppure per difficoltà di smaltimento. Sono consentiti i sistemi di convogliamento e depurazione costituiti da elementi prefabbricati, purché conformi alla normativa vigente. L'allacciamento allo scarico generale delle acque meteoriche o reflue deve essere realizzato solo mediante un sifone ispezionabile ed a chiusura ermetica posto all'esterno della costruzione ed in conformità alle disposizioni legislative vigenti. L'immissione di nuovi condotti di scarico nelle fognature e nei canali pubblici deve avvenire soltanto dopo avere ottenuto apposita autorizzazione del Responsabile dello Sportello Urbanistico.

ARTICOLO 95 RIFORNIMENTO IDRICO

Le unità immobiliari comprendenti i locali con permanenza delle persone prolungata e non saltuaria, devono essere provviste di acqua potabile proveniente dall'acquedotto comunale ovvero da acquedotto o pozzo privato. In tale ultimo caso, la potabilità deve essere certificata e consentita dal Responsabile dell'A.S.L., previa analisi sulla qualità delle acque stesse. Senza tale approvvigionamento e senza un adeguato impianto di distribuzione idrica nessun alloggio o edificio può essere agibile o abitabile.

ARTICOLO 96 DISTRIBUZIONE ED USO DELL'ENERGIA ELETTRICA

Le reti di distribuzione ed uso dell'energia elettrica devono essere progettate e realizzate secondo le disposizioni del D.M. 37/2008 e s.mi. La progettazione, secondo il DM 37/2008, è obbligatoria per tutti gli impianti. Per impianti sopra i limiti dimensionali di cui all'art. 5, comma 2 del citato decreto (ad esempio per gli impianti elettrici per impianti con potenza impegnata superiore a 6 kW), il progetto deve essere redatto da un professionista iscritto agli albi professionali. Per impianti invece sotto tali limiti, la redazione del progetto può essere fatta anche dal responsabile tecnico dell'impresa installatrice. In questo ultimo caso l'elaborato tecnico deve essere costituito almeno da:

- schema dell'impianto da realizzare, inteso come descrizione funzionale ed effettiva dell'opera da eseguire, ovvero schema più tipologia dei materiali utilizzati;
- eventuale documentazione tecnica attestante le varianti introdotte in corso d'opera.

ARTICOLO 97

RACCOLTA DIFFERENZIATA E DEPOSITO TEMPORANEO DEI RIFIUTI URBANI E ASSIMILATI

In applicazione degli indirizzi e delle prescrizioni dettati dal D. Lgs. 152/06 e dalla normativa regionale per la gestione dei rifiuti, delle indicazioni e dei criteri contenuti nel Programma Provinciale di gestione dei rifiuti, l'attività di gestione dei rifiuti urbani è realizzata mediante un sistema integrato di gestione nel quale la raccolta differenziata rappresenta la prima componente. L'Amministrazione Comunale, in sinergia con l'eventuale gestore dei servizi di raccolta dei rifiuti urbani, attiva, in linea con la programmazione regionale e provinciale, le iniziative di sensibilizzazione ambientale e di informazione sulle modalità del sistema di raccolta integrata. I fabbricati nuovi, quelli ampliati, modificati o ristrutturati, devono disporre di un deposito od apposito spazio, dimensionato in rapporto alle caratteristiche volumetriche e funzionali dei fabbricati medesimi, ubicato in prossimità del fabbricato ed allo stesso livello della strada, per il deposito dei contenitori per i rifiuti solidi urbani.

ARTICOLO 98

ALLOGGIO RETI

Per i fabbricati nuovi, quelli ampliati, modificati o ristrutturati, devono essere predisposte apposite nicchie, opportunamente chiuse, per l'alloggiamento dei contatori relativi alle reti tecnologiche.

ARTICOLO 99

IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI

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

ARTICOLO 100

IMPIANTI PER LE LAVORAZIONI INSALUBRI

Gli impianti e le attrezzature per la produzione, la lavorazione ed il deposito di sostanze e di prodotti riconosciuti insalubri secondo la vigente legislazione (artt. 216 e 217 del R.D. 27.7.34, n 1265, T.U. leggi sanitarie e D.M. 5.9.94 relativo all'elenco delle industrie insalubri), e iscritti alla prima classe, non

possono essere ubicati nelle zone residenziali, ma soltanto nelle aree destinate dallo strumento urbanistico generale ad insediamenti produttivi industriali ed artigianali e devono, in ogni caso, essere tenuti lontano dalle abitazioni.

Gli impianti e le attrezzature di cui sopra, già esistenti, possono permanere a condizione che, a seguito di verifica da parte del responsabile di Igiene Pubblica dell'A.S.L., con l'introduzione di nuovi metodi o speciali cautele, il loro esercizio non rechi nocimento alla salute degli abitanti. Non è consentito lo spostamento, né l'ampliamento di tali impianti nell'ambito delle zone residenziali, ma soltanto da dette zone a quelle industriali ed artigianali.

Gli impianti e le attrezzature per la produzione, la lavorazione ed il deposito di sostanze di prodotti riconosciuti insalubri ed iscritti nella seconda classe secondo la legislazione vigente, possono essere ubicati anche in zone residenziali a condizione che siano adottate tutte le speciali cautele riconosciute idonee dal Responsabile di Igiene Pubblica dell'A.S.L. per evitare pericoli per l'incolumità e la salute pubblica.

ARTICOLO 101 SALUBRITÀ DEL TERRENO

E' vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano serviti come deposito d'immondizie, di letame o di altro materiale insalubre che abbia comunque potuto inquinare il suolo, se non dopo avere risanato il sottosuolo corrispondente.

Se il terreno oggetto di edificazione è umido e/o soggetto alle infiltrazioni di acque sotterranee superficiali, deve essere operato un sufficiente drenaggio. Le abitazioni presso rilievi e terrapieni sostenuti da muri devono essere dotate di impianti idonei per l'allontanamento delle acque meteoriche e per evitare infiltrazioni. I locali abitabili posti al pian terreno, indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante, a sistemazione avvenuta, devono avere il piano di calpestio isolato mediante solaio e vespaio areato e le bocchette di areazione non devono essere inferiori ad 1/100 della superficie del vespaio; il solaio deve essere distaccato dal terreno stesso non meno di 30 cm. In ogni caso è fatto obbligo di adottare provvedimenti atti ad impedire che l'umidità pervenga dalle fondazioni alle murature e/o strutture sovrastanti.

Capo V - Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico

ARTICOLO 102 DECORO DEGLI EDIFICI E MANUTENZIONE DEI PROSPETTI

Gli edifici, sia pubblici che privati, e le eventuali aree a servizio degli stessi, debbono essere progettati, eseguiti e mantenuti in ogni loro parte, compresa la copertura, in modo da assicurare l'estetica ed il decoro dell'ambiente. In particolare, le fronti degli edifici che prospettano su vie e spazi pubblici e su vie

private o che sono comunque da questi visibili, debbono soddisfare le esigenze del decoro urbano tanto per la corretta armonia delle linee architettoniche, quanto per i materiali ed i colori impiegati nelle opere di decorazione. L'Amministrazione Comunale ha facoltà di predisporre, anche soltanto per ambiti territoriali di particolare rilievo, schede per fronti, facciate, allineamenti, ecc., mediante le quali definire le caratteristiche essenziali da rispettare al fine di garantire la soddisfazione delle esigenze di decoro.

E' vietata la tinteggiatura parziale dell'edificio, quando essa determini il deturpamento dell'aspetto dell'abitato, dell'ambiente urbano o del paesaggio.

Negli edifici appartenenti a più proprietari, le tinte delle facciate, le cornici e le fasce debbono seguire un partito architettonico unitario e non le singole proprietà.

Ogni proprietario ha l'obbligo di mantenere il proprio edificio e tutte le sue parti e pertinenze in stato di normale conservazione, non solo per quanto attiene la sicurezza ma anche per quando riguarda l'estetica, il decoro e l'igiene dell'abitato ed è inoltre tenuto ad eseguire i lavori di riparazione, di ripristino, di intonacatura e di ritinteggiatura delle case deteriorate dal tempo e dalle intemperie.

Se le condizioni delle facciate, visibili in tutto o in parte da spazi pubblici o privati, sono tanto indecorose da deturpare l'ambiente, il Responsabile dello Sportello Urbanistico ha facoltà di ordinare al proprietario i necessari lavori di ripristino, fissando un congruo termine, trascorso inutilmente il quale può far eseguire d'ufficio i necessari lavori, recuperando poi le somme nei modi previsti dalla legge.

ARTICOLO 103

FACCIAE

Tutti gli interventi devono tendere ad assumere le facciate esterne delle costruzioni come parte di un ambiente complessivo, in cui esse concorrono non solo in relazione ai caratteri tipologici degli edifici, ma anche come sistema ambientale del costruito. In tal senso, la composizione, i caratteri materici e la manutenzione delle facciate intervengono sulla bellezza complessiva del paese e, quindi, rilevano come valori di interesse pubblico.

I requisiti di qualità ambientale possono intendersi soddisfatti se, nell'insieme dell'intervento, si raggiungono più obiettivi tra i seguenti:

- *composizione*: tutti gli interventi devono tendere ad assumere regole e criteri progettuali che, pur rispondendo alle necessità di illuminazione ed areazione interna degli ambienti, prediligano l'unitarietà delle facciate, in relazione al rapporto tra le parti orizzontali di un edificio (basamento, facciata, copertura), le parti finestrate e le parti piene, il ruolo dei balconi aggettanti e di altri sporti od aggetti. Particolare attenzione va rivolta al basamento, anche in relazione al piano del "visibile" dell'uomo che cammina, assumendo come criteri di progetto quelli relativi alla riconoscibilità del luogo, alla identità ed alla durevolezza (anche ai fini della continua e necessaria manutenzione) dei materiali,

alla fruizione e alla sicurezza. Per gli interventi nel centro storico o, comunque, su edifici che rivestano interesse storico o ambientale, ogni intervento, anche se non globale sull'intera facciata, deve tendere a rideterminarne la sua unità compositiva, attraverso l'eliminazione di superfetazioni esterne estranee alle caratteristiche architettoniche e la ricostruzione di cornicioni, fregi, lesene, cornici ed altri elementi dell'architettura di dettaglio;

- *caratteri materici*: negli interventi nel centro storico o, comunque, su edifici che rivestano interesse storico o ambientale, gli interventi di consolidamento dei paramenti esterni dovranno tendere alla massima conservazione del sistema strutturale e materico preesistente, ricorrendo a tecniche di ricostituzione dell'equilibrio statico eventualmente alterato e non ad interventi di surroga dello stesso (inserimento di telai in c.a. o in ferro). Analogamente vanno conservati in facciata, laddove possibile, integrando e migliorando, i relativi elementi dell'architettura di dettaglio (timpani, cornici, marcapiani). I materiali e le tecniche di lavorazione della tradizione costruttiva, quali le murature a vista, le pietre locali, gli elementi metallici (ferro battuto o lavorato, ghisa, rame), andranno conservati con le metodiche proprie del restauro che tengano conto della non aggressività delle tecniche e quindi della reversibilità degli interventi;

- *materiali di finitura esterna, tinteggiatura, ringhiere, pluviali, portoni, finestre e persiane* : tutti i materiali ed i colori delle parti esterne degli edifici dovranno essere compatibili con il decoro ambientale; in particolare: i canali pluviali, le gronde e le tubazioni a vista dovranno essere realizzate in lamiera zincata o in rame, con esclusione di materiale plastico; le ringhiere, le grate, le cancellate, ecc., dovranno essere realizzate in ferro battuto o lavorato, con esclusione di alluminio anodizzato; i colori dei prospetti esterni potranno essere quelli propri dei materiali utilizzati e, per le pareti intonacate, dovranno utilizzarsi colori a base di calce spenta evitando toni accesi; dovranno essere vietate le tinteggiature in resine sintetiche non trasparenti, così come i rivestimenti in materiali polivinilici o asfaltici; le persiane e le finestre dovranno essere pitturate, preferibilmente, con colori che ben si associano ai colori pastello delle facciate; per portoni, finestre e persiane dovranno, comunque, escludersi tutti i colori timbrici.

ARTICOLO 104

COPERTURE

Il tipo di copertura (a terrazzo piano, a tetto, a volta, a cupola) caratterizza non solo la tipologia edilizia, ma anche l'immagine dall'alto del paesaggio urbano e gli usi delle superfici scoperte non a livello terreno, secondo una tradizione legata al clima ed alla cultura mediterranea. Pertanto anche l'intervento sulle coperture costituisce un problema di guida comportamentale di interesse pubblico.

I requisiti di qualità ambientale per i vari tipi di copertura (a terrazzo piano, a tetto) possono intendersi soddisfatti se, nell'insieme dell'intervento, si raggiungono i seguenti obiettivi:

- *coperture a tetto*: per gli interventi nel centro storico o, comunque, su edifici che rivestano interesse storico o ambientale, vanno conservate le coperture a tetto con la relativa struttura in legno e le tegole in laterizio di copertura. Sono consentiti eventuali interventi di consolidamento della muratura perimetrale, con la creazione di cordoli di incatenamento o l'apposizione di tiranti e catene in ferro. Le parti mancanti sia dell'orditura principale che secondaria che del manto di tegole possono essere integrate solo con analoghi materiali;

- *coperture piane*: le coperture piane a lastrico solare o a terrazzo, sia esistenti che da realizzare, possono essere rivestite con pavimentazioni in pietra o in cotto, con piastrelle colorate maiolicate o impermeabilizzate con manti bituminosi colorati di rosso mattone. E' consentita la realizzazione di pergole in legno o in ferro o di sistemazione a giardino, previo idoneo sistema di impermeabilizzazione e drenaggio di raccolta delle acque, a condizione che tali interventi non alterino l'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici;

- *coperture leggere non portanti*: nel caso di coperture non portanti sono consentite quelle in legno o con pannelli in lamiera di rame, con esclusione di pannelli in materiale plastico. Sono consentiti materiali plastici trasparenti per i soli lucernari;

- *volumi ed impianti tecnici*: i volumi e gli impianti tecnici nelle coperture a tetto devono rientrare, per quanto possibile, all'interno delle coperture stesse, mentre nel caso di coperture a terrazzo deve essere prevista una soluzione unitaria. In particolare, per gli interventi nel centro storico o, comunque, su edifici che rivestano interesse storico o ambientale, i volumi tecnici vanno previsti prevalentemente nei locali del piano terra o interrato. Nei casi in cui risulti indispensabile realizzarli in copertura dovranno comunque essere accorpati in locali arretrati rispetto alle facciate di almeno 2,40 m e dell'altezza minima indispensabile per contenerli, comunque non superiore a 2,40 m. Per quanto attiene agli impianti di ricezione dei segnali audiovisivi di pertinenza delle costruzioni, si dovrà, laddove possibile, ricorrere ad impianti unitari e centralizzati. Queste prescrizioni si applicano anche agli impianti di ricezione e trasmissione non di pertinenza delle costruzioni.

ARTICOLO 105

AGGETTI, SPORGENZE E INFISSI

E' ammessa la costruzione di piani a sbalzo solo nel caso in cui la larghezza della strada su cui prospetta l'edificio o la distanza tra i fronti di fabbricati prospicienti sia superiore o uguale a ml 10,00.

Le sporgenze dovute a davanzali, inferriate, infissi, raccordi di fabbricati, decorazioni di vario genere, balconi, pensiline e gronde non possono sporgere dalla verticale innalzata sul filo stradale o di altra area pubblica se non nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) fino alla quota di m 0,80: nessuna sporgenza;
- b) nelle quote comprese fra m 0,80 e m 3,00: sporgenza massima m 0,05, elevabile a m 0,10 su strada con marciapiedi;
- c) nelle quote comprese fra m 3,00 e m 4,00: sporgenza massima m 0,25, elevabile a m 1,20 su strada con marciapiedi (al massimo fino alla sporgenza dello stesso) o in caso di spazio pubblico senza traffico;
- d) oltre la quota di m 4,00: sporgenza massima m. 1,20.

Quando non creino ostacolo al pubblico transito e non impediscano la visuale in danno dei vicini, il Responsabile dello Sportello Urbanistico può autorizzare, dietro pagamento della relativa tassa e con l'osservanza delle condizioni che riterrà opportune caso per caso, l'apposizione a porte e finestre di tende di protezione solare aggettanti su spazi pubblici.

Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere situati ad altezza inferiore a m 2,10, misurata nel punto di minore altezza a completa estensione, e devono essere arretrati dal filo del marciapiede. Sono vietate le appendici verticali anche in tele o in frangia che scendano al di sotto dell'altezza di m 2,10 dal suolo.

Tutti gli infissi, siano essi finestre, porte, ribalte, cancelli od inferriate, non possono essere aperti verso l'esterno (se ubicati a quota inferiore a m. 2,50) qualora prospettino su spazi pubblici o di uso pubblico, salvo motivate eccezioni dovute esclusivamente a ragioni di sicurezza (locali pubblici in genere). In quest'ultimo caso dovranno essere presi tutti i provvedimenti necessari per assicurare l'incolumità del transito veicolare e pedonale. Le finestre dei sotterranei devono essere aperte nello zoccolo dei fabbricati, oppure nelle soglie di apertura purché siano munite di inferriate a rete metallica con maglia fitta. E' tassativamente vietato l'uso di infissi in alluminio anodizzato.

ARTICOLO 106 ILLUMINAZIONE PUBBLICA E PRIVATA

Tutti gli impianti di illuminazione esterna, pubblica e privata, in fase di progettazione, appalto o installazione, dovranno essere eseguiti secondo criteri "a ridotto consumo energetico con basso fattore di abbagliamento e antiinquinamento luminoso".

Dall'entrata in vigore del presente regolamento non potranno più essere impiegate ottiche e sorgenti di luce non rispondenti ai criteri sopra indicati, inoltre, attraverso l'uniformità dei criteri di progettazione dovrà essere garantito il miglioramento della qualità luminosa degli impianti per la sicurezza della circolazione stradale e per la valorizzazione dei centri urbani e dei beni culturali ed architettonici, nonché

la salvaguardia dell'ambiente naturale, inteso anche come territorio, la salvaguardia dei bioritmi naturali delle specie animali e vegetali. Il Comune potrà prevedere la redazione di un Piano illuminotecnico comunale (PIC).

Gli impianti di illuminazione esterna sono progettati tenendo conto delle seguenti prescrizioni:

- a) è vietata l'illuminazione diretta dal basso verso l'alto;
- b) è vietata l'illuminazione di elementi e monumenti del paesaggio di origine naturale;
- c) fanno eccezione alla prescrizione della lettera a) gli impianti di illuminazione di edifici pubblici e privati che abbiano carattere monumentale e gli impianti per la valorizzazione degli edifici monumentali e di quelli di particolare interesse architettonico.
- d) è vietato l'uso di fasci di luce, roteanti o fissi, per meri fini pubblicitari o di richiamo.
- e) per le strade con traffico motorizzato vale la norma dell'Ente Nazionale Unificazione -UNI- 10439/1995 - o norma della Commissione Europea di Normazione -CEN - per gli aspetti fotometrici, la norma del Comitato Elettrotecnico Italiano - CEI - 74-7 per gli aspetti elettrici;
- f) per le aree urbane con traffico prevalentemente pedonale si fa riferimento alle raccomandazioni contenute nella pubblicazione della Commission International de l'Eclairage - CIE - n.136 del 2000 – Guida all'illuminazione delle aree urbane - o norma CEN.

Per quanto riguarda la valorizzazione del centro storico e degli edifici di carattere monumentale e architettonico, per gli impianti i requisiti tecnici richiesti sono:

- a) gli impianti sono idonei alla corretta valorizzazione dei beni culturali e dei centri storici e le caratteristiche delle lampade si armonizzano con i colori degli ambienti e dei beni culturali esistenti;
- b) gli impianti e i loro componenti hanno requisiti minimi estetici comuni tenendo presente che gli apparecchi di illuminazione e gli altri componenti -sorgenti, pali, cavi- non costituiscono inquinamento visivo, non hanno stile incompatibile con l'ambiente, non sono installati su o in prossimità dei manufatti artistici e non sono in numero eccessivo -effetto foresta.

ARTICOLO 107

VETRINE, TENDE, TARGHE E INSEGNE COMMERCIALI

Le mostre dei negozi, le vetrine, le targhe, le tende e le insegne devono essere progettate in modo unitario rispetto al prospetto interessato e devono inserirsi nel medesimo con materiali, colori e forme adeguate al carattere architettonico dell'edificio e del contesto circostante, devono garantire l'accessibilità ai locali e non ingombrare i percorsi pedonali. Sono fatte salve le prescrizioni a livello puntuale dettate dagli strumenti urbanistici vigenti ed adottati e dai piani di settore, quali piani

commerciali e, segnatamente, il piano relativo agli esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande.

Le vetrine degli esercizi commerciali devono essere collocate entro gli stipiti delle aperture di ogni singolo esercizio, senza occultare detti stipiti con la propria struttura e senza sporgere oltre il filo della facciata. Le strutture metalliche di sostegno delle vetrine non devono essere di metallo riflettente e di colore stridente con l'edificio e l'ambiente circostante.

L'eventuale apposizione di "vetrinette" mobili o fisse ovvero di architetture di vetrina, sul fronte esterno degli edifici, è ammessa solo nel caso di esercizi commerciali prospettanti su marciapiedi o su spazi continuativamente interdetti al transito veicolare. Esse devono inserirsi armonicamente nel disegno della facciata senza alterarne le linee e le forme architettoniche, nel rispetto dei caratteri del contesto circostante. L'aggetto massimo consentito è di 20 cm, misurati rispetto alla linea di spicco del basamento.

Le insegne, targhe e scritte commerciali o professionali devono, possibilmente, essere contenute all'interno della luce di apertura dell'esercizio, ovvero sovrastanti ad essa, senza eccedere, in larghezza, le dimensioni della bucatina stessa e, in altezza, l'ingombro massimo di cm. 40, realizzate con lettere singole o con scritte ritagliate in una o più lastre del materiale prescelto. Le targhe commerciali o professionali, poste nei pressi dei portoni degli edifici condominiali devono, possibilmente, essere raggruppate ed osservare caratteri di omogeneità ed uniformità per dimensioni e tipologie.

Fuori di tale limite possono essere apposte o mantenute solo insegne, relative all'individuazione merceologica dell'esercizio con le seguenti caratteristiche:

- targa singola a lato delle aperture dei negozi o vetrine;
- in legno, ceramica, ardesia, ferro, bronzo, ottone, forex, plexiglas od altri materiali compatibili con le caratteristiche dell'edificio,
- con caratteri e simboli incisi, riportati a rilievo, o ritagliati nel materiale stesso.

E' esclusa l'installazione di insegne a bandiera proiettate sul suolo pubblico. Fanno eccezione la segnaletica stradale e le insegne unificate a livello nazionale per farmacie, telefoni, poste, lotto, tabacchi. Le insegne e le scritte commerciali luminose sono soggette alle disposizioni del regolamento regionale di tutela dall'inquinamento luminoso.

Sono fatte salve le prescrizioni a livello puntuale degli strumenti urbanistici vigenti ed adottati e la normativa ed il regolamento previsto dal SIAD.

Sono comunque fatte salve le autorizzazioni previste dal Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio

Capo VI Elementi costruttivi**ARTICOLO 108****ACCESSO DEI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI ALLE COSTRUZIONI**

Negli spazi, negli edifici e nei servizi ed attrezzature che vi sono obbligati ai sensi dell'art. 1 del D.M. 27.4.1978, n. 384, e successive modificazioni, per consentire l'accesso dei diversamente abili ai disimpegni verticali (scale ed accessori) sia interni che esterni alle costruzioni, nonché agli alloggi, vanno realizzate rampe di accesso, scale, ascensori, accessi agli alloggi, nel rispetto delle prescrizioni recate, oltre che dal citato D.M, dalla L. 9.1.1989, n. 13, dal Capo III della Parte Seconda del D.P.R. 6.6.2001, n. 380, dal D.M. 14.6.1989, n. 236.

In tutti i nuovi edifici, residenziali e non, ovvero in quelli esistenti oggetto di ristrutturazione, sopraelevazione, ampliamento, nonché a tutti gli interventi di modifica di aree esterne condominiali o accessibili dal pubblico, si applicano le norme del presente Regolamento e quelle della vigente legislazione nazionale e regionale in materia di superamento delle barriere architettoniche.

ARTICOLO 109**STRADE PRIVATE, MARCIAPIEDI, PASSI CARRABILI**

E' ammessa la realizzazione di strade private nell'ambito delle previsioni dello strumento urbanistico. La progettazione ed esecuzione è soggetta al controllo del Responsabile dello Sportello Urbanistico anche per quanto riguarda i materiali usati al fine di assicurarne la corrispondenza alle esigenze di fruibilità della popolazione.

In particolare, i proprietari delle strade private ed anche i condomini devono provvedere alla costruzione, pavimentazione e pulizia, apposizione e manutenzione della segnaletica, apposizione e manutenzione di idonea illuminazione, manutenzione in condizioni di efficienza del manto stradale, nonché alla realizzazione e manutenzione delle canalizzazioni delle acque meteoriche fino alla loro immissione nei collettori comunali.

I proprietari hanno l'obbligo di costruire e mantenere in stato soddisfacente a loro carico i marciapiedi su aree di loro proprietà che siano soggetti a pubblico passaggio.

I passi carrabili, quando non compresi nel permesso di costruire per la realizzazione del fabbricato, sono soggetti ad autonoma S.C.I.A. previo assenso dell'ente proprietario della strada o dello spazio da cui si accede.

ARTICOLO 110**ELEMENTI DI ARREDO PER AREE ESTERNE E GIARDINI**

Sono definiti Arredi da Giardino, e come tali non computati ai fini della Superficie Coperta, della SLP e delle distanze dal confine, gli elementi accessori necessari per l'utilizzazione ed il godimento dello spazio aperto.

Sono così definiti:

a) piccoli box in legno, appoggiati al suolo direttamente o mediante blocchi o plinti in corrispondenza degli angoli con ingombro esterno non superiore a mq 6,00 ed altezza massima non superiore a ml 2,20, destinati a ripostiglio, deposito per attrezzi da giardino, biciclette, etc., nel numero massimo di uno per ciascuna unità immobiliare avente propria area di pertinenza di superficie non inferiore a 100 mq;

b) cucce per cani di volume non superiore a 1,20 mc, anche se realizzati in muratura o prefabbricati di vario genere, nel numero massimo pari a quello dei cani, da realizzare nell'area di pertinenza dell'abitazione principale;

c) piccole serre, nel numero massimo di una per ciascuna unità immobiliare avente propria area di pertinenza di superficie non inferiore a 100 mq, con struttura metallica (con l'esclusione dell'utilizzo dell'alluminio anodizzato) o in legno, chiuse con vetro, metacrilato o plexiglas, appoggiate al suolo e prive di pavimentazione, con superficie massima di mq 6,00 ed altezza massima non superiore a ml 2,20, destinate al ricovero di piante da giardino; dimensioni maggiori possono essere autorizzate solo in base alla rilevante dimensione del giardino ed al numero ed alle piante da ricoverare, fino ad un massimo di mq 15 e con il divieto di qualsiasi altro uso, anche parziale oppure nel caso di serre che si configurano come sistemi energetici alternativi;

d) barbecue o piccoli forni, anche in muratura, purché di superficie complessiva, compresi gli accessori (piani di appoggio, contenitori per legna, etc.) non superiore a mq 2,00 ed altezza massima, escluso il comignolo, non superiore a ml 2,00 nel numero massimo di uno per area di pertinenza.

L'installazione di detti accessori non deve provocare in alcun modo molestia o danno a terzi e deve in ogni caso essere valutata ai fini della prevenzione del rischio idraulico.

**TITOLO IV
VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO****ARTICOLO 111
CONTROLLO E VIGILANZA NELL'ESECUZIONE DEI LAVORI**

Il Responsabile dello Sportello Urbanistico esercita la vigilanza ed il controllo sulla corrispondenza delle modalità di esecuzione dei lavori assentiti alle norme di legge, a quelle del presente Regolamento Urbanistico Edilizio, a quelle del vigente strumento urbanistico comunale e/o esecutivo, del vigente Piano Territoriale di Coordinamento/Paesistico (o di piano equipollente ove esistente), nonché alle previsioni del progetto approvato, mediante i funzionari e gli agenti comunali, o propri consulenti appositamente incaricati. A tal uopo il provvedimento di permesso di costruire, ovvero copia della comunicazione, della segnalazione certificata di inizio di attività, o della segnalazione certificata di inizio di attività, con i relativi allegati tecnici, o loro copia conforme, dovranno essere costantemente tenuti a disposizione dei suddetti funzionari o incaricati sul luogo della costruzione fino a che l'opera non sia ultimata.

Tutti gli addetti o incaricati alla vigilanza ed al controllo sulle costruzioni hanno diritto al libero accesso ai cantieri per eseguire qualsiasi operazione di controllo.

Per le opere soggette a semplice comunicazione, è necessario l'accertamento della loro effettiva consistenza allo scopo di verificare che esse non configurino un intervento soggetto a permesso di costruire o a segnalazione certificata di inizio di attività o a segnalazione certificata di inizio di attività. In tal caso, il Responsabile dello Sportello Urbanistico disporrà la sospensione dei lavori, con i conseguenti provvedimenti repressivi o sanzionatori ai sensi della legislazione vigente.

I funzionari dell'Ufficio Tecnico Comunale ed i Vigili Urbani sono tenuti ad accertare che chiunque esegua lavori contemplati dal presente Regolamento Urbanistico Edilizio sia in possesso del relativo provvedimento di permesso di costruire, o, nei casi previsti, della copia della comunicazione, della segnalazione certificata di inizio di attività o della segnalazione certificata di inizio di attività presentata allo Sportello Urbanistico munita del protocollo comunale di presentazione. A questo fine il titolare del provvedimento ha l'obbligo di esporre alla pubblica vista, sul luogo dei lavori, un cartello, di dimensioni di almeno cm. 40 x cm. 80, contenente il numero e la data del medesimo, i nomi della ditta intestataria del titolo, del costruttore, del progettista, del direttore dei lavori, del responsabile della sicurezza, e la destinazione d'uso prevista.

I medesimi funzionari hanno il compito di vigilare sui lavori in corso per assicurarne l'esecuzione in conformità alle norme generali vigenti in materia, alle norme del presente Regolamento Urbanistico Edilizio, nonché al progetto approvato ed alle eventuali prescrizioni contenute nel provvedimento di

permesso di costruire o nella comunicazione o nella segnalazione certificata di inizio di attività o nella segnalazione certificata di inizio di attività.

Accertate eventuali infrazioni i medesimi funzionari le contestano nei modi previsti dalla legge, nonché ne danno, per iscritto, tempestiva comunicazione al Responsabile dello Sportello Urbanistico perché adotti i provvedimenti di sua competenza. Inoltre gli Ufficiali ed Agenti di Polizia Giudiziaria sono tenuti a darne comunicazione immediata alle Autorità di cui all'ultimo comma dell'art. 27 del DPR 6.6.2001, n.380.

ARTICOLO 112

SOSPENSIONE DEI LAVORI

Il Responsabile dello Sportello Urbanistico ordina la sospensione dei lavori quando:

- le opere in corso di esecuzione non sono state oggetto di regolare permesso di costruire, o di segnalazione certificata di inizio di attività o di segnalazione certificata di inizio di attività;
- il Direttore dei lavori non ha assunto l'effettiva direzione degli stessi o l'ha abbandonata senza essere sostituito;
- non è stata data comunicazione allo Sportello Urbanistico del cambiamento del Direttore medesimo o dell'esecutore delle opere;
- l'esecutore dei lavori non ottempera alle prescrizioni inerenti l'impianto o la conduzione del cantiere, con particolare riferimento alle vigenti disposizioni in materia di sicurezza nei cantieri;
- non sia stato presentato allo Sportello Urbanistico il documento unico di regolarità contributiva, come prescritto dall'art.86, comma 10, del D.Lgs.276/2003.

L'ordine di sospensione va notificato al titolare del permesso di costruire o della segnalazione certificata di inizio di attività o della segnalazione certificata di inizio di attività, al proprietario dell'immobile in cui si eseguono le opere contestate, nonché al Direttore dei lavori ed al costruttore (se conosciuto).

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 Responsabile dello Sportello Urbanistico è tenuto a farne denuncia all'Autorità giudiziaria. La sospensione dei lavori può essere assicurata anche mediante apposizione di sigilli, piantonamento ed ogni altro modo di controllo che il Responsabile dello Sportello Urbanistico ritenga, caso per caso, necessario.

Tutti gli oneri sono a carico solidale del titolare del titolo abilitativo, del committente, del Direttore dei lavori e dell'esecutore delle opere, salvo che uno non abbia contestato all'altro e comunicato allo Sportello Urbanistico la non conformità delle opere eseguite od in esecuzione.

Le spese sono riscosse con le norme stabilite dalla disciplina vigente in materia di riscossione coattiva delle entrate comunali.

La prosecuzione dei lavori può essere autorizzata per rimuovere le cause che hanno dato luogo alle sospensioni.

Quando è accertato che i lavori sono difformi dal progetto approvato solo per una parte marginale della costruzione, il Responsabile dello Sportello Urbanistico, allorché il titolare ne faccia espressa richiesta, può consentire la ripresa dei lavori previa applicazione delle sanzioni di cui al Capo II del Titolo IV del DPR 6.6.2001, n.380.

La sospensione dei lavori è ordinata con riserva di adottare i provvedimenti richiesti dall'inosservanza e senza pregiudizio delle successive sanzioni amministrative e penali previste dalla legislazione vigente.

ARTICOLO 113

PROVVEDIMENTI SANZIONATORI E GARANZIE PARTECIPATIVE

Una volta accertato e qualificato l'abuso, il Responsabile dello Sportello Urbanistico emette il provvedimento sanzionatorio corrispondente alle tipologie individuate dalle disposizioni contenute nel Capo II del Titolo IV del D.P.R. 6.6.2001, n. 380.

Al fine di evitare un non corretto inquadramento della fattispecie di abuso e del tipo di provvedimento da applicare in concreto, il Responsabile dello Sportello Urbanistico comunica l'avvio del procedimento, in modo da consentire a colui sul quale l'atto finale è destinato ad incidere un apporto di utilità all'azione amministrativa che sul piano della legittimità e del merito può da tale partecipazione ricevere un arricchimento.

Laddove ricorrano particolari ragioni di urgenza, che non possono identificarsi con la natura vincolata dell'esercizio del potere sanzionatorio, l'avviso può essere evitato.

In tal caso, il provvedimento adottato dovrà dare conto delle ragioni che hanno giustificato l'omissione di tale avviso.

Il medesimo provvedimento, se preceduto dalla comunicazione di avvio, dovrà motivare anche in ordine a quando dedotto dal destinatario con gli scritti difensivi presentati nel termine assegnatogli, sempre che gli stessi siano pertinenti al procedimento.

Salva l'applicazione delle sanzioni penali ed amministrative già previste dalla legislazione urbanistica ed edilizia, nonché di quella di tutela paesaggistica, la violazione degli obblighi stabiliti dal presente RUEC è sanzionata nei limiti ed alle condizioni previste dall'art. 7 bis del D. Lgs. 18.8.2000, n. 267, introdotto dall'art. 16 della L. 16.1.2003, n.3.

Al fine di semplificare l'applicazione delle sanzioni pecuniarie, quando di natura forfettaria, in materia paesaggistica, ai sensi dell'art. 167 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n.42, e, in materia urbanistico – edilizia,

ai sensi dell'art. 37 del d.P.R. 6.6.2001, n. 380, e succ. modif. ed integr., la Giunta comunale, se non vi abbia già provveduto, detterà apposita disciplina.

Resta ferma l'applicazione alla fattispecie di abuso accertata anche dell'art. 167 del D.Lgs 22.1.2004, n. 42. All'applicazione di tale disposizione di legge è tenuto pur sempre il Responsabile dello Sportello Urbanistico nella sua qualità di Autorità sub-delegata alla gestione del vincolo paesaggistico-ambientale.

ARTICOLO 114

ANNULLAMENTO DI PERMESSO DI COSTRUIRE O DI SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA'

Nei casi previsti dalla legge, come aggiornata dalla L. 7.8.2015 n° 124 (legge Madia), quando sia verificata la illegittimità del titolo rilasciato e la sussistenza di un interesse pubblico attuale, concreto e prevalente, il Responsabile dello Sportello Urbanistico può procedere all'annullamento in sede di autotutela dei permessi di costruire rilasciati, o delle denunce di inizio di attività o delle segnalazioni certificate di inizio di attività divenute efficaci.

L'avvio del relativo procedimento deve essere preventivamente comunicato ai soggetti interessati, nelle forme stabilite dagli artt.7 e 8 della L.7.8.1990, n.241, assegnando un termine di almeno 20 giorni per prendere visione degli atti e depositare memorie e deduzioni.

Ai fini dell'adozione del provvedimento di annullamento è necessario seguire l'art. 21-nonies della L. 241/90, modificato con L. 124/2015, ovvero il termine massimo di 18 mesi dalla data del rilascio o dell'accertamento, salvo che nel frattempo non sia cambiata la normativa. In tal caso va seguito il procedimento che è vigente ai fini del rilascio di un titolo analogo.

Nella determinazione finale deve essere fornita congrua motivazione anche in riferimento alle memorie e deduzioni formulate dalla parte interessata.

L'obbligo della preventiva comunicazione dell'avvio del procedimento si applica anche quando si debba procedere alla dichiarazione di decadenza del permesso di costruire, della segnalazione certificata di inizio di attività, della segnalazione certificata di inizio di attività, o della autorizzazione paesaggistica.

ARTICOLO 115

ACCERTAMENTI DI CONFORMITÀ DELLE OPERE EDILIZIE ABUSIVE

Il Responsabile dello Sportello Urbanistico, in conformità a quanto previsto dall'art. 43 della L.R. 22.12.2004, n.16, trasmette al Presidente della Giunta regionale l'elenco, corredato della relativa documentazione, delle opere abusive per le quali è stato richiesto l'accertamento di conformità previsto dal D.P.R. 6.6.2001, n. 380, articolo 36. Il Presidente della Giunta Regionale, trascorso il termine di cui al D.P.R. 6.6.2001, n. 380, articolo 36, comma 2, diffida il Comune a pronunciarsi con provvedimento

espresso sulla richiesta di accertamento di conformità entro i termini di cui alla L.R. 28.11.2001, n. 19, articolo 1.

In caso di protratta inerzia del Comune, il Presidente della Giunta regionale richiede l'intervento sostitutivo della Provincia, da espletarsi nei termini e con le modalità di cui alla L.R. 28.11.2001, n. 19. La Provincia trasmette i provvedimenti adottati in ordine all'accertamento di conformità al Presidente della Giunta regionale, al Comune inadempiente ed all'interessato.

Se l'accertamento di conformità dà esito negativo, si applicano le disposizioni di cui alla L.R. 18 novembre 2004, n.10, articolo 10.

ARTICOLO 116 **SANZIONI**

Salva l'applicazione delle sanzioni penali ed amministrative già previste dalla legislazione urbanistica ed edilizia, nonché di quella di tutela paesaggistica, la violazione degli obblighi stabiliti dal presente RUEC è sanzionata nei limiti ed alle condizioni previste dall'art. 7 bis del D. Lgs. 18.8.2000, n. 267, introdotto dall'art. 16 della L. 16.1.2003, n.3.

Al fine di semplificare l'applicazione delle sanzioni pecuniarie, quando di natura forfettaria, in materia paesaggistica, ai sensi dell'art. 167 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n.42, e, in materia urbanistico – edilizia, ai sensi dell'art. 37 del d.P.R. 6.6.2001, n. 380, e succ. modif. ed integr., la Giunta comunale, se non vi abbia già provveduto, detterà apposita disciplina.

**TITOLO V
NORME TRANSITORIE****ARTICOLO 117****ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO**

Il presente RUEC si applica in tutto il territorio comunale.

Esso entra in vigore il giorno successivo alla data di pubblicazione dell'avviso di avvenuta approvazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania, della deliberazione di approvazione.

ARTICOLO 118**AGGIORNAMENTO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO**

Il presente RUEC deve essere periodicamente aggiornato alle normative emanate dopo la sua approvazione, con particolare riguardo alla sostenibilità ambientale nell'edilizia degli interventi.

Le varianti e gli aggiornamenti al RUEC sono sottoposti al procedimento di formazione di cui all'Art. 11 del regolamento di attuazione per il governo del territorio n.5 del 4 agosto 2011.

ARTICOLO 119**NORMA TRANSITORIA PER GLI EDIFICI OGGETTO DI ISTANZA DI CONDONO EDILIZIO**

Per tutti gli edifici oggetto di istanze di condono edilizio ai sensi della L. 28.2.1985, n. 47, della L. 23.12.1994, n. 724, e del D.L. 30.9.2003, n. 269, convertito, con modificazioni, nella L. 24.11.2003, n. 326, per le quali non sia stata ancora adottata alcuna determinazione definitiva, è esclusa la possibilità di eseguire gli interventi previsti dal presente RUEC con la sola eccezione delle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

L'esecuzione di tali opere, comunque, non comporta per l'amministrazione alcuna preclusione in ordine all'eventuale rigetto dell'istanza di condono e alla conseguente applicazione delle sanzioni previste dall'art. 40 della L. 28.2.1985, n. 47.

Per quanto riguarda il requisito della abitabilità o agibilità, fermo restando che, ai sensi del combinato disposto degli artt. 38 e 44 della medesima L. 28.2.1985, n. 47, per gli edifici oggetto di istanze di condono edilizio la sospensione dei procedimenti amministrativi e giurisdizionali, anche penali, comporta che i titolari hanno facoltà di continuare ad utilizzare gli immobili per le destinazioni d'uso consolidate ed in atto alla data di presentazione delle istanze, pur in assenza di un formale certificato di abitabilità o agibilità, qualora il titolare formuli richiesta di certificato di abitabilità o agibilità questa può essere rilasciata a titolo provvisorio e, comunque, sino alla definizione del procedimento di sanatoria, nel rispetto delle condizioni dettate dall'art. 4 del D.P.R. 22.4.1994, n. 425, con la precisazione che nella dichiarazione del direttore dei lavori, o di altro tecnico incaricato, deve essere certificato che le opere sono conformi a quelle oggetto della istanza di condono.

L'esercizio delle facoltà di cui ai commi precedenti è comunque escluso in tutti i casi di istanza non corredata dalla documentazione prescritta dalla legge.

Nel caso di edifici parzialmente abusivi, le disposizioni dettate dal presente articolo si applicano soltanto alle porzioni abusive, mentre per quelle legittime continua ad essere applicata la disciplina ordinaria. Laddove vi sia autonomia funzionale, la vicenda della parte abusiva non condiziona il conseguimento dei titoli per la parte legittima.

TIPOLOGIA DI VANO SCALA COMUNE A 2 O PIU' ALLOGGI

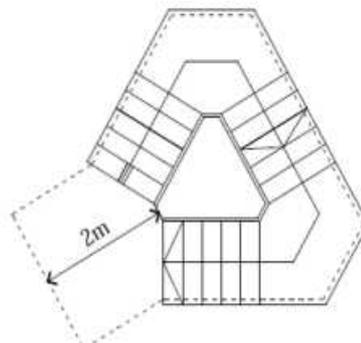
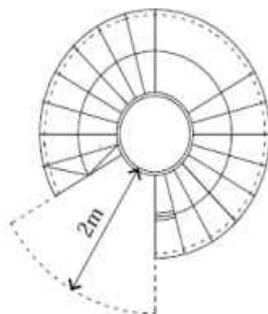
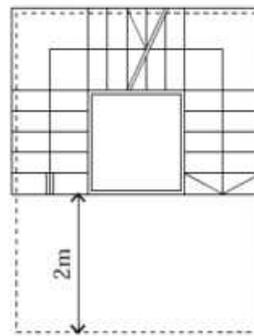
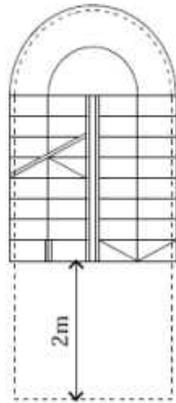
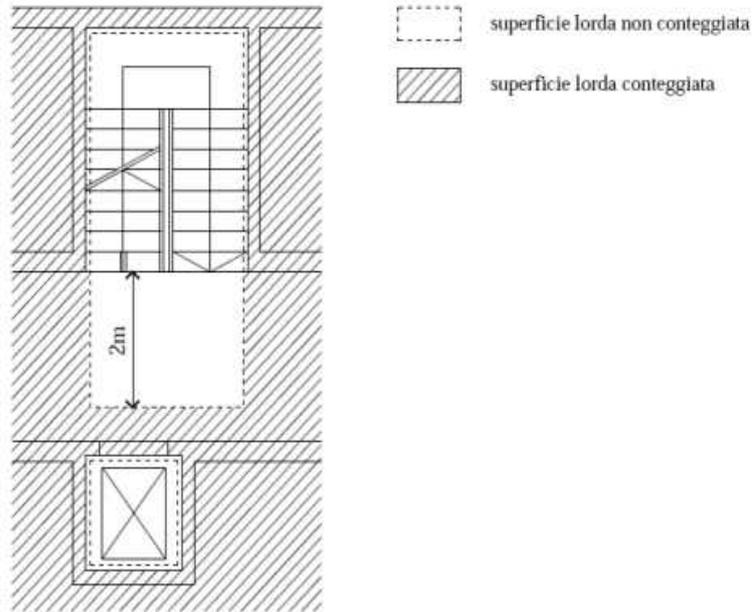


figura A

Definizione altezze e volumi

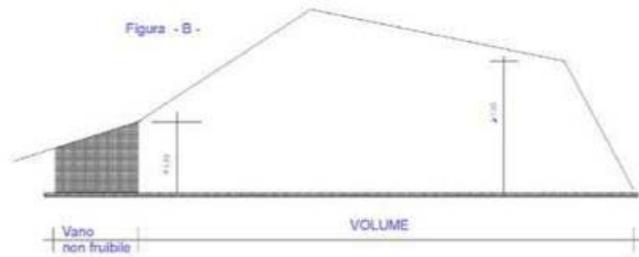
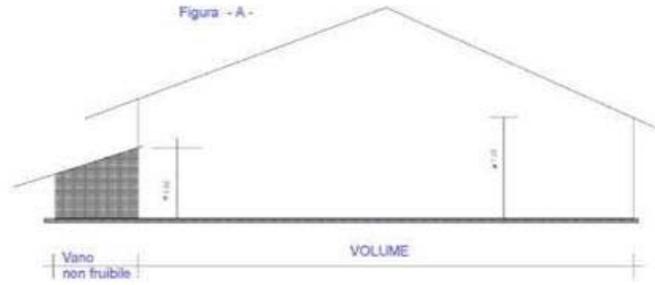
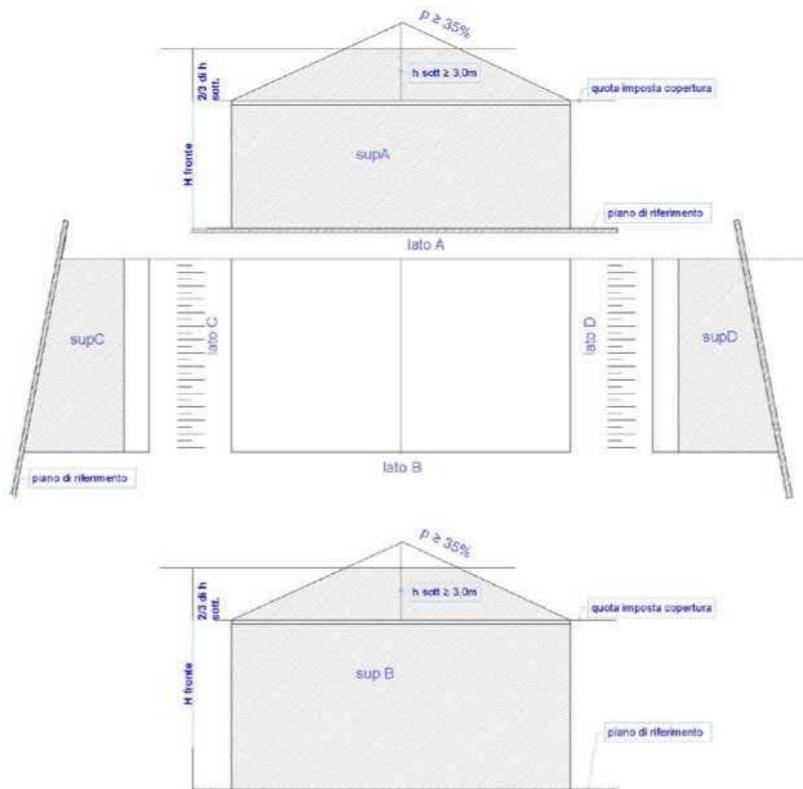
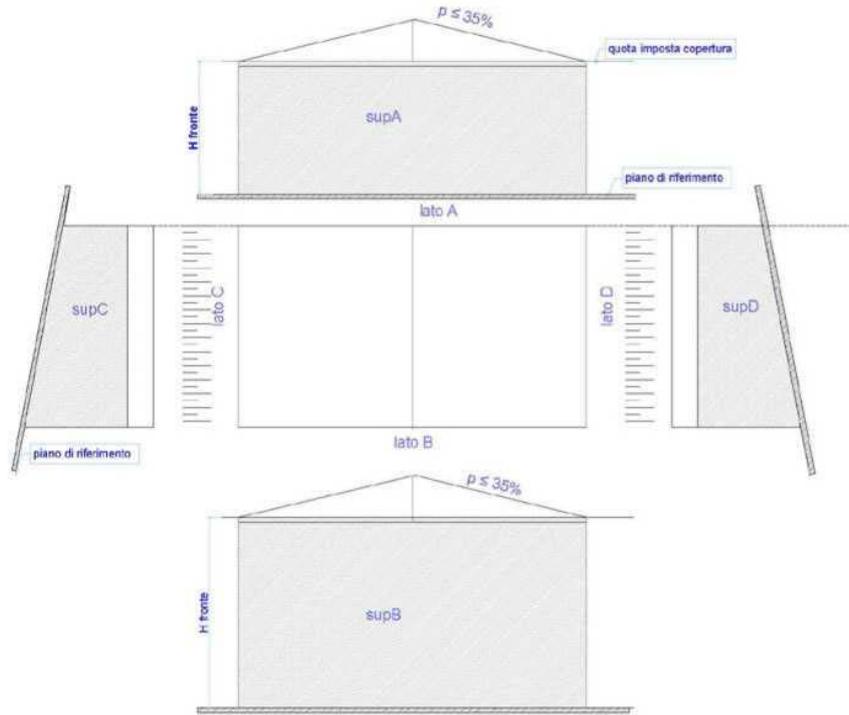


figura B

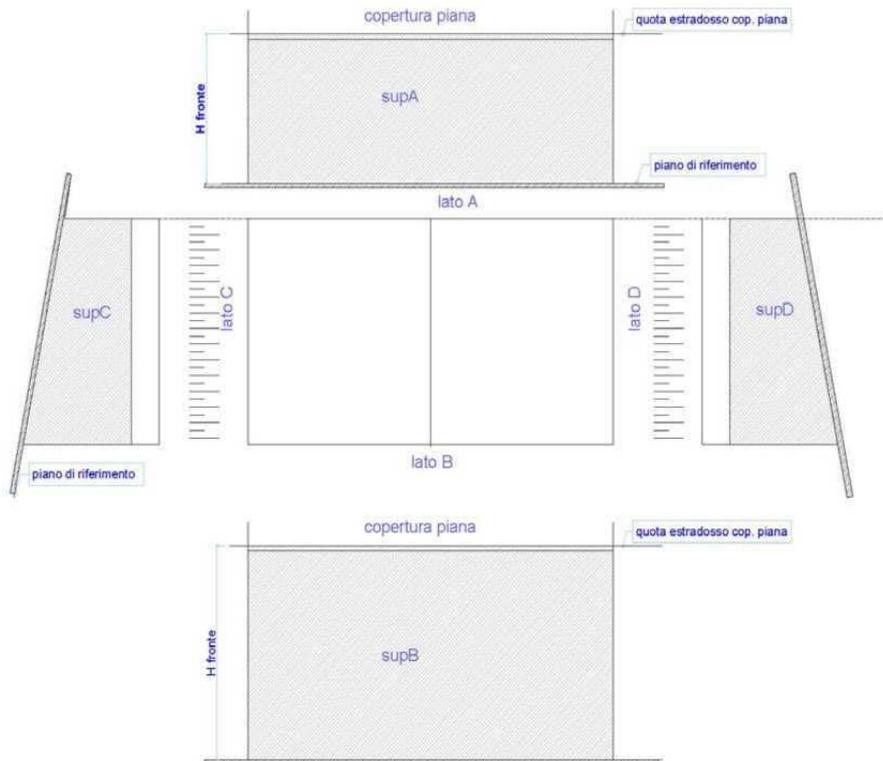
b1



b2



b3



Misurazione Distanza tra fabbricati

