



# Comune di **SAN GIORGIO DEL SANNIO**

(Provincia di Benevento)

# **RUEC**

## **Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale**

### **FASE: VARIANTE DI ADEGUAMENTO**

Sindaco:  
on. Mario PEPE

Segretario generale:  
dott. Nicolina COLUMBRO

Assessore:  
avv. Tiziana BARLETTA

Dirigente servizio Urbanistica  
arch. Raffaele PIANURA

Progettista: arch. Costantino FURNO

Agosto 2021



## Sommario

Parte Prima - Disposizioni generali .....	8
TITOLO I - Norme preliminari.....	8
Art. 1 - Oggetto del regolamento urbanistico edilizio - .....	8
Art. 2 - Validità ed efficacia.....	10
Art. 3 Modifiche e adeguamenti al RUEC .....	10
Art. 4 - Rapporti con il PUC, API, PUA .....	11
Art. 5- Procedimenti edilizi in corso.....	11
Titolo II.....	12
Definizioni, grandezze urbanistiche ed edilizie .....	12
Art 6 – Definizioni, grandezze urbanistiche ed edilizie - Destinazioni d’uso .....	12
Art. 7) - Destinazioni d’uso. ....	34
Titolo III – Tipologie di intervento .....	40
Art. 8 - Tipologie degli interventi edilizi.....	40
PARTE II – Disposizioni procedurali.....	44
TITOLO III- Uffici e organi competenti per l’esame dei progetti.....	44
Art. 9) - Competenze dei Settori comunali .....	44
Art.10) - Sportello Unico per l’Edilizia (SUE) .....	44
Art.11) - Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) .....	46
Art. 12) - Responsabile del Procedimento (RUP) .....	46
Art. 13) - Commissione edilizia .....	48
Art. 14) - Commissione Locale per il Paesaggio (CLP).....	51
TITOLO IV .....	54
Procedure amministrative prima dell’inizio dei lavori .....	54
Art 15) - Le forme autorizzativi delle attività edilizie.....	54
Art. 16 – Attività edilizia libera (nessun titolo abilitativo) .....	54
Art. 17) – Comunicazione d’inizio lavori asseverata (CILA) .....	56
Art. 18) - Permesso di costruire .....	57
Art 19) - Disciplina del permesso di costruire.....	57
Art. 20) - Permesso di costruire convenzionato. ....	66

Art. 21 – Segnalazione certificata di inizio attività .....	66
Art.22) – Disciplina della Segnalazione certificata di inizio attività .....	67
Art. 23 - Sanatoria per opere realizzate in assenza o difformità dalla SCIA .....	69
Art.24 - Procedura di Autorizzazione Paesaggistica .....	69
Art. 26 - Cause di esclusione dall’obbligo dell’autorizzazione paesaggistica.....	73
TITOLO V .....	74
Procedure amministrative durante l’attuazione dei lavori .....	74
Art. 27 - Adempimenti nella fase attuativa degli interventi .....	74
Art. 28 - Vigilanza sugli interventi costruttivi - Violazione delle norme urbanistico-edilizie e relative sanzioni .....	76
Art 29 - Modifiche Progettuali .....	78
Art. 30 - Tolleranze di cantiere .....	79
TITOLO VI.....	81
Procedure amministrative alla conclusione dei lavori .....	81
Art. 31- Comunicazione di ultimazione dei lavori.....	81
Art 32 - Requisiti di agibilità degli edifici ( SCIA).....	82
Art 33 - Requisiti per l’agibilità per edifici ad uso diverso da quello abitativo .....	83
Art. 34 - Rilascio, diniego, annullamento e revoca del certificato di agibilità .....	84
Art 35 - Idoneità all’uso delle attrezzature e delle infrastrutture .....	85
TITOLO VII.....	86
Disciplina del contributo di costruzione .....	86
Art.36- Disciplina Generale .....	86
Art. 37 - Oneri di Urbanizzazione.....	86
Art.38 - Costo di Costruzione.....	87
Art.39 - Riduzione o esonero del contributo di costruzione.....	87
Art. 40 - Restituzione del contributo .....	88
Art.41 - Sanzioni per l’omesso o ritardato versamento del contributo.....	88
TITOLO VIII .....	89
Vigilanza sull’attività urbanistico-edilizia - Responsabilità e sanzioni.....	89
Art.42 - Vigilanza durante l’esecuzione delle opere .....	89

Art.41 - Responsabilità.....	89
Art. 42 - Provvedimenti sanzionatori e garanzie partecipative .....	90
Art. 43 - Sospensione dei lavori .....	91
Art. 44 - Annullamento del Permesso di Costruire.....	92
TITOLO IX.....	93
Trasparenza e legalità .....	93
Art. 45 - Trasparenza e pubblicità degli atti autorizzativi delle attività edilizie.....	93
Art.46 - Informativa antimafia .....	94
PARTE III.....	95
DISPOSIZIONI PER LA QUALITA' URBANA E DEL TERRITORIO RURALE.....	95
TITOLO XV .....	95
REQUISITI DEGLI SPAZI APERTI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO .....	95
Art.47 - Decoro degli spazi pubblici o ad uso pubblico.....	95
Art. 48 - Attrezzature per il verde e per gli spazi pubblici .....	95
Art.49 - Arredo urbano .....	96
Art.50 - Chioschi ed edicole .....	97
Art. 51 - Marciapiedi e passaggi pedonali.....	97
Art.52 - Percorsi ciclabili .....	98
TITOLO XVI.....	99
REQUISITI DEGLI SPAZI SCOPERTI DI PERTINENZA PRIVATA.....	99
Art. 53 - Sistemazione delle superfici esterne - indice di piantumazione .....	99
Art.54 - Protezione del patrimonio arboreo e interventi sulle alberature private.....	99
Art. 55 - Recinzioni.....	100
Art. 56 - Arredi Privati .....	103
Art. 57 - Indicatori di attività private .....	103
Art. 58 - Insegne, Marchi, Targhe (ad esclusione delle zone A) .....	105
Art.59 - Tende Aggettanti ( ad esclusione delle zone A).....	106
Art. 60 – Bacheche (ad esclusione delle zone A) .....	106
Art.61 - Arredi Privati.....	107
TITOLO XVII.....	110

REQUISITI DEGLI EDIFICI.....	110
Art.62- Accessibilità edifici residenziali e non .....	110
Art.63- Requisiti di Agibilità .....	111
Art.65 - Scarichi.....	114
Art. 66 – Requisiti minimi delle abitazioni .....	115
Art.67 - Negozi, uffici e attività artigianali compatibili con le destinazioni di Zona .....	115
Art. 68 - Scale .....	117
Art. 69 - Ascensori.....	118
Art. 70 - Accesso veicolare alle aree ed agli edifici.....	119
Art. 71 - Campionature .....	119
Art.72 - Obblighi di manutenzione .....	120
Art. 73 - Numero civico dei fabbricati.....	120
Art 74 - Verifiche di sicurezza e libretto del fabbricato .....	121
TITOLO XVIII .....	124
REQUISITI DELLE AREE NATURALI E DELLE COSTRUZIONI RURALI.....	124
Art. 74 - Aree naturali .....	124
Art. 75 - Il territorio rurale .....	127
Art. 76 - Direttive generali sul governo dei boschi .....	128
Art.77 - Modifiche delle quote originarie del terreno .....	128
Art.78 - Divieti.....	128
Art. 79 - Bruciamenti delle stoppie.....	129
Art. 80 - Edifici in Zona Agricola.....	129
Art. 81 - Spazi aperti di pertinenza degli edifici rurali .....	129
Art. 82 - Case ed annessi agricoli - Definizione e norme generali .....	130
Art. 83 - Disciplina delle aree di salvaguardia delle acque destinate al consumo umano. ....	131
Art. 84 - Scarichi.....	132
Art. 85 - Rifiuti speciali pericolosi e non pericolosi.....	132
Art. 86 - Ricoveri per animali .....	132
Art. 87 - Letamaie .....	133
Art. 88 – Canili.....	133
PARTE SESTA.....	135

TITOLO XIX .....	135
Adeguamento della disciplina del regolamento edilizio alle nuove norme in materie di sicurezza e di igiene - Norme transitorie .....	135
Art. 89 - Automatismi nell'adeguamento della disciplina del R.U.E.C. per effetto di nuove norme in materie d'igiene, di sicurezza degli edifici e dell'abitato, nonché di adeguamento degli impianti tecnici.....	135
Art. 90 - Norme finali e transitorie .....	135

## Parte Prima - Disposizioni generali

### TITOLO I - Norme preliminari

#### Art. 1 - Oggetto del regolamento urbanistico edilizio -

- 1.1. Il regolamento urbanistico edilizio comunale ha per oggetto l'insieme delle norme da osservare in tutte le attività edilizie comportanti trasformazioni del territorio del Comune, intese come azioni dell'uomo volte a modificare, a tutelare o a riqualificare sia l'ambiente fisico costruito sia quello naturale da salvaguardare.
- 1.2. Il regolamento urbanistico edilizio è redatto in conformità delle prescrizioni dell'art. 4 del T.U. delle "Disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", approvato con D.P.R. 06-06-2001, n. 380 e della L. 21-12-2001, n. 443 disciplinanti le attività costruttive, con particolare riguardo al rispetto delle normative tecnico-estetiche, igienico-sanitarie, di sicurezza e vivibilità degli immobili e delle pertinenze degli stessi, nonché, ai fini dei contenuti, delle previsioni della legge urbanistica regionale e nel rispetto di tutte le norme, nazionali e regionali, inerenti alle attività edilizie, la sicurezza delle costruzioni e dell'abitato, l'igiene urbana e del territorio, l'antiquamento, la salvaguardia dell'ambiente edificato e di quello naturalistico, la tutela delle risorse essenziali del territorio comunale. Il Regolamento, inoltre, è redatto in conformità delle legge regionale n. 19 del 28/11/01, n. 16 del 22/12/2004, del Regolamento Regionale n. 5 del 04/08/2011, del DPGR n. 381 del 11/06/2003, del DPGR n. 634 del 22/09/2003 e della deliberazione di Giunta regionale del 23 maggio 2017 n. 287.
- 1.3. Il regolamento urbanistico edilizio integra le norme del codice civile e contiene disposizioni congruenti con quelle delle norme tecniche attuative degli strumenti urbanistici vigenti del Comune. Rispetto a queste ultime, ove la disciplina edilizia non risulti coincidente, prevale quella del presente regolamento edilizio.
- 1.4. Il regolamento urbanistico edilizio è ispirato: a criteri di snellezza delle procedure autorizzative, al principio della responsabilità delle figure tecniche dei professionisti incaricati della progettazione, direzione e collaudo dei lavori, autocertificazioni di conformità e adempimenti per l'agibilità degli edifici, in quanto considerati soggetti operanti in funzione del pubblico interesse; alla chiarezza e tempestività della fase

istruttoria e di quella delle determinazioni della pubblica amministrazione, nell'intento di conseguire la migliore qualità dei progetti e dei prodotti edilizi nel quadro di una permanente ricerca della riqualificazione urbana e della tutela ambientale di cui al precedente comma 1.

1.5. Il regolamento urbanistico edilizio disciplina:

- a) i procedimenti amministrativi, riguardanti gli atti preordinati e conseguenti alle attività edilizie, secondo i principi dell'interesse generale, della trasparenza e dell'efficienza della pubblica amministrazione, da osservarsi da parte del Comune e dei soggetti pubblici e privati interessati, in conformità alle norme del citato T.U. come integrato dall'art. 1, commi 6-14, della legge n. 443/2001;
- b) la previsione, la composizione, la costituzione il funzionamento e i compiti della Commissione Edilizia integrata comunale, nonché l'individuazione dei casi in cui il relativo parere è obbligatorio, ovvero facoltativo o non dovuto in quanto sostituito da quello dell'U.T.C. in sede istruttoria;
- c) le modalità di richiesta, di istruttoria e di rilascio dei permessi di costruire; l'invio e la documentazione prescritta per le denunce di inizio attività; le procedure inerenti alle richieste d'intervento concernenti i piani urbanistici attuativi di iniziativa privata in conformità con le disposizioni contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione dello strumento urbanistico generale e degli strumenti attuativi particolareggiati;
- d) le modalità di compilazione e di accettabilità dei progetti edilizi, in relazione alla completezza degli elaborati grafici e descrittivi indispensabili, nonché le modalità di presentazione delle istanze della documentazione tecnica allo sportello unico dell'edilizia, eventualmente costituito presso il Comune, ai sensi dell' art. 4 del T.U.;
- e) le caratteristiche di qualità costruttive dei fabbricati, il loro decoro edilizio e architettonico, nonché il loro corretto inserimento nell'ambiente urbano;
- f) i requisiti igienico-sanitari e di accessibilità, indispensabili per la legittima fruibilità delle costruzioni, nonché le misure di antinquinamento ambientale da osservare per la salvaguardia del suolo, sottosuolo e dell'atmosfera;
- g) i requisiti di sicurezza costruttiva e impiantistica delle costruzioni, il libretto degli edifici, le garanzie di sicurezza da assicurare nelle fasi esecutive delle opere, le cautele da osservare a garanzia della privata e pubblica incolumità in fase esecutiva e di utilizzazione dei manufatti

in generale, in conformità, fra l'altro, di quanto prescritto dalla Parte II del T.U. (D.P.R. n. 380/2001) relativa alle norme tecniche edilizie;

- h) le modalità costruttive, manutentive e d'uso di: recinzioni, spazi interposti tra edifici e spazi pubblici, parchi e giardini, numeri civici, strade e aree pubbliche e di uso pubblico, alberature stradali, arredo urbano, monumenti e aree storiche, decoro delle facciate e quant'altro costituente ambiente urbano e naturale del territorio comunale;
- i) il necessario raccordo tra le norme costruttive-edilizie del presente R.U.E. e quelle costruttive-urbanistiche degli strumenti urbanistici, generali e attuativi, del Comune.

## **Art. 2 - Validità ed efficacia**

- 2.1) - Dalla data di entrata in vigore, il presente RUEC assume piena validità ed efficacia nei confronti di ogni trasformazione fisica e funzionale degli immobili nell'intero territorio comunale, compatibilmente con quanto disposto dal successivo art.6.
- 2.2) - Il RUEC deve intendersi in ogni caso conforme alle prescrizioni dettate dalle NTA del PUC. In caso di non conformità tra le indicazioni del PUC e le disposizioni del RUEC, queste ultime devono intendersi prevalenti solo se riferite ai contenuti regolamentari individuati dalla L.R. n.16/2004 e riportati nel precedente art.1.
- 2.3) - A decorrere dalla data di entrata in vigore del presente RUEC sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari o ordinanze emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme in esso contenute. E' fatto salvo il rimando alle disposizioni di regolamenti e/o competenze specifiche di altri Enti o uffici.

## **Art. 3 Modifiche e adeguamenti al RUEC**

- 3.1) - Le modifiche al RUEC seguono la procedura prevista dall'art. 11 del regolamento n.5/2011 approvato dalla Giunta Regionale della Campania.
- 3.2) - L'emanazione di nuove norme derivanti da leggi statali e regionali in materia urbanistica ed edilizia che comportino modifiche e/o integrazioni del presente RUEC, si intendono recepite senza che venga definita una variante al regolamento stesso.
- 3.3) - Nei casi di cui al comma precedente il Settore Urbanistica del Comune provvederà con immediatezza ad effettuare le necessarie integrazioni al RUEC vigente, rendendole pubbliche ed accessibili sul sito internet del Comune, nonché effettuando la dovuta comunicazione ai soggetti economici e professionali interessati.

3.4) -Tali adeguamenti si intendono, comunque, vigenti dal momento della entrata in vigore delle leggi statali o regionali di modifica.

#### **Art. 4 - Rapporti con il PUC, API, PUA**

**4.1)** - Il RUEC, in conformità al PUC e precisandone i contenuti, disciplina le trasformazioni edilizie e funzionali che si attuano con intervento diretto e indiretto, definendo i criteri per la quantificazione dei parametri urbanistici-edilizi e specificando gli interventi ammissibili negli Ambiti individuati nel PUC.

**4.2)** - La disciplina urbanistica ed edilizia esplicitata dal RUEC costituisce riferimento normativo per i contenuti degli API e dei PUA.

**4.3 )** - Il RUEC specifica le procedure inerenti la formazione e la definizione di dettaglio per la disciplina urbanistica-edilizia dei PUA.

#### **Art. 5- Procedimenti edilizi in corso**

**5.1)** - I procedimenti edilizi, la cui attuazione alla data di entrata in vigore del presente regolamento è in corso, seguono le disposizioni contenute nei titoli edilizi abilitanti. Nell'arco temporale dei procedimenti sono comunque consentite le varianti progettuali di cui all'art. 22, comma 2, del DPR n. 380/01, secondo le disposizioni pre-vigenti.

**5.2)** - Ai fini del presente articolo si intendono come procedimenti edilizi la cui attuazione è in corso tutti quelli che, alla data di entrata in vigore del RUEC o di eventuali modifiche, risultano inoltrati al Settore Urbanistica del Comune ed istruiti positivamente.

**5.3)** - Le Opere Pubbliche, i cui progetti risultano approvati alla data di entrata in vigore del presente Regolamento, si attuano secondo le relative previsioni progettuali, fermo restando la facoltà di approvare varianti al progetto secondo quanto previsto dalle norme del presente RUEC.

## Titolo II

### Definizioni, grandezze urbanistiche ed edilizie

#### Art 6 – Definizioni, grandezze urbanistiche ed edilizie - Destinazioni d'uso

**6.1)** - Le opere sottoposte alla disciplina del presente R.U.E.C. sono costituite da interventi costruttivi tesi a trasformare o a riqualificare lo stato dei luoghi, intendendosi per interventi costruttivi, le opere edilizie realizzate entro e/o fuori terra, che risultino ancorate al terreno e non rientrino nella categoria delle cose mobili secondo il codice della strada, riguardanti costruzioni aggiuntive o sostitutive rispetto all'originario stato dei suoli e dei luoghi, quali edifici, costruzioni in genere, nonché quanto altro comporti la realizzazione di manufatti; per trasformazioni, le azioni costruttive volte a realizzare nuova edificazione di manufatti edilizi, infrastrutturali e di opere in generale, per cui l'ambiente fisico viene ad essere modificato rispetto a quello preesistente; per riqualificazione, le azioni atte a conservare con adeguamenti funzionali, strutturali e morfologici gli elementi costruiti e quelli ambientali esistenti.

Le definizioni degli interventi edilizi, ai sensi dell'art. 3 del T.U., sono quelle riportate al successivo punto 7.3.

#### **6.2) - GRANDEZZE URBANISTICHE**

(Le definizioni con (\*)) sono desunte dall'Allegato A di cui allo schema di RET adottato in sede di conferenza unificata ed in conformità della deliberazione di Giunta regionale del 23 maggio 2017 n. 287. In corsivo sono individuati i requisiti tecnici integrativi e complementari non disciplinati dalla disciplina generale del RET)

**AMBITO** - Si definisce Ambito l'insieme di aree edificabili interne al territorio urbano, anche non contigue, soggette a regime perequativo. Al suo interno, sono individuati i Comparti edificatori soggetti a strumento attuativo di iniziativa privata

**AREA EDIFICABILE** - E' la porzione del lotto che è suscettibile di utilizzazione edilizia privata. Essa si ottiene deducendo dall'area totale del lotto:

- le aree pertinenti ad altri edifici esistenti sul lotto;

- le aree che, per vincolo di legge o del PUC, sono sottratte all'uso edilizio in quanto destinate ad uso o funzioni di pubblico interesse (strade e relativi vincoli di rispetto, attrezzature e servizi, verde pubblico, etc...);
- le aree la cui edificabilità è stata trasferita ad altro lotto vicino dello stesso proprietario o ceduto per convenzione (anche se non trascritta con atto pubblico) ad un lotto confinante di altro proprietario.

**ATTREZZATURE PUBBLICHE:** previste dal D.M. 02.04.68 n. 1444, si dividono in attrezzature per l'istruzione; attrezzature d'interesse comune; verde attrezzato, parco, gioco e sport, parcheggi pubblici. Le attrezzature pubbliche previste dal D.M. 02.04.68 n. 1444, si dividono in:

- Attrezzature per l'istruzione (F1)
- Attrezzature d'interesse comune (F2)
- Verde destinato a parchi e giardini (F3)
- Aree destinate al gioco e lo sport (F4)
- Parcheggi pubblici (F5)

La quantità delle attrezzature, è determinata dal dimensionamento degli standards urbanistici (mq per abitante) del PUC. A loro volta, si dividono in Standards urbanistici di Zona (z) e Territoriali (t).

**CARICO URBANISTICO - (\*)** - 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.

Ai fini del presente regolamento si assume che l'intervento edilizio dia luogo ad incremento di carico urbanistico quando esso comporti, aumento delle superfici utili, modifica della destinazione d'uso, anche a parità di superficie utile, in altra con CU maggiore.

**COMPARTO EDIFICATORIO** - Il Comparto è costituito da uno o più particelle catastali, edificate o non, per le quali il PUC indica le trasformazioni urbanistiche ed edilizie ammesse, i tipi di intervento, le funzioni urbane, la volumetria complessiva realizzabile e le quote edificatorie attribuite ai rispettivi proprietari, la quantità e la localizzazione degli immobili da cedere gratuitamente al Comune o ad altri soggetti pubblici per la realizzazione di infrastrutture, attrezzature e aree verdi.

Le quote edificatorie sono espresse in metri quadrati o in metri cubi e sono ripartite tra i proprietari

in proporzione alla frazione percentuale da ciascuno di loro detenuta del complessivo valore imponibile, accertato ai fini dell'imposta comunale sugli immobili per l'insieme di tutti gli immobili ricadenti nel comparto. La superficie necessaria per la realizzazione di attrezzature pubbliche non è computata ai fini della determinazione delle quote edificatorie.

Ferme restando le quote edificatorie attribuite ai proprietari di immobili, il Puc, i Pua e gli atti di programmazione degli interventi definiscono le caratteristiche e il dimensionamento degli interventi edilizi funzionali alla realizzazione, nei comparti edificatori, di attrezzature e di altre opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Il comparto edificatorio può essere attuato dai proprietari degli immobili inclusi nel comparto stesso, anche riuniti in consorzio, dal comune, o da società miste, anche di trasformazione urbana.

Nel caso di attuazione di un comparto da parte di soggetti privati devono essere preventivamente ceduti a titolo gratuito al comune, o ad altri soggetti pubblici, gli immobili necessari per la realizzazione nel comparto di infrastrutture, attrezzature, aree verdi, edilizia residenziale pubblica e altre opere pubbliche o di interesse pubblico così come localizzate dal comune attraverso il Puc, i Pua e gli atti di programmazione degli interventi.

I detentori di una quantità corrispondente al cinquantuno per cento delle quote edificatorie complessive attribuite ad un comparto edificatorio possono procedere all'attuazione del comparto nel caso di rifiuto o inerzia dei rimanenti proprietari. Accertato il rifiuto, previa notifica di atto di costituzione in mora, con assegnazione di un termine non superiore a trenta giorni, gli stessi soggetti procedono all'attuazione del comparto, acquisite le quote edificatorie, attribuite ai proprietari che hanno deciso di non partecipare all'iniziativa, e i relativi immobili, mediante corresponsione del controvalore determinato dall'ufficio tecnico comunale, o nel caso di rifiuto di tale somma, mediante deposito della stessa presso la tesoreria comunale.

Nel caso di inerzia o di rifiuto all'attuazione di un comparto edificatorio da parte di proprietari di immobili detentori nel loro insieme di una quantità superiore al quarantanove per cento delle quote edificatorie complessive, il Comune fissa un termine per l'attuazione del comparto stesso, trascorso il quale il può attuare direttamente, o per mezzo di una società mista, il comparto edificatorio, acquisendone le quote edificatorie e i relativi immobili.

Le acquisizioni delle quote edificatorie e dei relativi immobili avvengono mediante procedure di esproprio.

L'approvazione degli interventi disciplinati dal comma precedente equivale a dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità e urgenza previste.

Il comparto va assunto quale base per l'attuazione delle scelte urbanistiche, e quindi per la formazione dei piani esecutivi per l'attuazione indiretta del Puc.

**DENSITA' DI POPOLAZIONE TERRITORIALE (Dt)** - E' il rapporto in ab/ha fra il numero degli abitanti e l'area della zona di insediamento definita come superficie territoriale.

**DENSITA' DI POPOLAZIONE FONDIARIA (Df)** - E' il rapporto in ab/ha fra il numero di abitanti e la superficie fondiaria.

**DESTINAZIONE D'USO** - Per ogni zona sono stabilite, dallo strumento urbanistico, una o più destinazioni d'uso specifiche. Non possono essere consentite altre destinazioni.

**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.

**INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIO - (If)** - E' il rapporto (mc/mq) fra il volume realizzabile e l'area edificabile del lotto residenziale da edificare, escluse le sedi viarie, anche se private o da cedere al Comune e le aree per gli eventuali standards urbanistici di zona (F3z e F5z). **INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE –(It) – (\*)** Quantità massima di volume edificabile su una determinata superficie territoriale comprensiva dell'edificato esistente.

**INDICE DI COPERTURA (Ic)** - E' il rapporto tra la superficie coperta o area coperta e la superficie edificabile

**INDICE VOLUMETRICO CAPITARIO (Ivc)** - E' il volume edilizio medio per abitante.

**INDICE DI DIRITTO EDIFICATORIO (IDE)** – E' determinato tenendo conto della qualificazione e valutazione dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli stessi immobili all'atto della formazione del PUC. Rappresenta il rapporto tra la superficie fondiaria relativa al singolo immobile e le quantità edilizie che sono realizzabili con la trasformazione urbanistica nell'ambito del processo di perequazione. I diritti edificatori sono ripartiti, indipendentemente dalla destinazione specifica delle aree interessate, tra tutti i proprietari degli immobili compresi negli ambiti, in relazione al valore dei rispettivi immobili.

**LOTTO MINIMO (L.min)** - Definisce, per ciascuna zona omogenea, l'area minima richiesta per un intervento urbanistico diretto. In alcuni casi comprende anche le fasce di rispetto stradale.

**PEREQUAZIONE URBANISTICA** - Modalità attuativa del PUC, avente ad oggetto il regime immobiliare dei suoli, alternativa all'espropriazione, fondata su bilanciamento di interessi pubblici ed interessi privati, perseguita attraverso cessione compensativa consensuale e gratuita di aree dal privato al demanio comunale, conforme a regole preventive definite nel Piano Urbanistico Comunale.

**SEDIME (\*)** - Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.

**SUPERFICIE TERRITORIALE (ST) (\*)** - Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie integrata e la superficie compensativa come definite successivamente.

**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 e le superfici compensative.

**SUPERFICIE INTEGRATA (SI)** - La somma della superficie fondiaria ad uso della specifica funzione e della superficie dell'area per attività collettive, verde pubblico, viabilità o parcheggi, connessa all'uso funzionale, con le modalità metriche sancite nella legislazione regionale.

**SUPERFICIE COMPENSATIVA (SC)** - La quota residua della superficie territoriale, detratta la superficie integrata, pubblica in quanto da acquisire al demanio comunale, e compensativa in quanto determina la convenienza pubblica nel procedimento perequativo.

**SUPERFICIE FONDIARIA NEGLI INTERVENTI AD ATTUAZIONE DIRETTA** - In caso di intervento edilizio diretto, la superficie fondiaria si identifica con l'area edificabile, al netto delle strade pubbliche esistenti e previste nello strumento urbanistico generale, ed al netto delle aree per l'urbanizzazione secondaria e primaria.

**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.

Nelle aree di pertinenza delle costruzioni con destinazione artigianale ed industriale, la percentuale minima di superficie permeabile, prevista dalle NTA del PUC e comunque mai inferiore al 30% di superficie libera esterna, può essere raggiunta con il concorso di pavimentazioni speciali, poggiate su sottofondo non cementizio, che garantiscano il passaggio e l'assorbimento da parte del terreno delle acque meteoriche.

**INDICE DI PERMEABILITA' - IPT/IPF** – (\*) Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (Indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (Indice di permeabilità fondiaria).

**SUPERFICIE ACCESSORIA (SA)** – (\*) Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria può ricomprendere, per esempio:

- I portici e le gallerie pedonali;
- i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze, gli androni di accesso ed i vani scala;
- le tettoie con profondità superiore a m 1,50 le tettoie aventi profondità inferiore a m 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile;
- le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio;
- i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,80 ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile;
- i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;
- spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
- le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale. In genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi a corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono esclusi dal computo sia della superficie accessorie

sia della superficie utile.

**SUPERFICIE COMPLESSIVA (Sc) –(\*)** - Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ( $SC=SU+60\% SA$ ).

**SUPERFICIE CALPESTABILE - (\*)** Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) di pavimento.

**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, le pensiline di ingresso se non superano 4-6 mq di superficie, le parti di edificio completamente interrato, le autorimesse interrate per almeno 3/4 della loro altezza lorda purché la copertura sia praticabile ed inserita nelle sistemazioni delle aree esterne, i porticati la cui superficie non supera il 30% della superficie coperta totale, le piscine all'aperto, le aie, le concimaie e le serre di coltura in zona rurale.

**SUPERFICIE UTILE LORDA (SUL):** misura in mq la somma delle superfici lorde, comprese entro il perimetro esterno delle murature, di tutti i livelli fuori ed entro terra degli edifici, qualunque sia la loro destinazione d'uso. E' esclusa la superficie di:

- a) vani corsa degli ascensori, vani scala, androni: la superficie a piano-terra di tali spazi è esclusa dal computo della SUL in misura non eccedente l'estensione della proiezione orizzontale del massimo ingombro dei piani sovrastanti;
- b) locali o volumi tecnici, per le sole parti emergenti dall'estradosso del solaio di copertura;
- c) spazi non interamente chiusi anche se coperti, quali logge, balconi, terrazzi coperti, altane, porticati al piano-terra;
- d) locali completamente interrati o emergenti non oltre m. 0,80 fuori terra, misurati fino all'intradosso del solaio, qualora destinati a funzioni accessorie (quali locali tecnici, cantine, autorimesse, parcheggi) asservite alle unità edilizie o immobiliari;
- e) parcheggi pertinenziali coperti, anche localizzati fuori terra, in misura non eccedente lo standard minimo stabilito ai sensi dell'art. 7, comma 1;
- f) locali ricavati tra intradosso del solaio di copertura ed estradosso del solaio dell'ultimo livello di calpestio, per le parti di altezza utile inferiore a m. 1,80;
- g) ingombri dei muri e delle tamponature perimetrali per le parti eccedenti i 30 cm di spessore.

**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.

**VERIFICA DI COMPATIBILITA' AMBIENTALE:** strumento di valutazione della forma sensibile conseguente ad intervento volta a descrivere valori relazionali e paesaggistici conseguenti ad innovazione nella configurazione formale e strutturale dello specifico spazio urbano.

**ZONE DI RECUPERO:** Zone (individuate in base all'art. 27 legge 457/78) ove, per le condizioni di degrado, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio e urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione e alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso. Dette zone possono comprendere singoli immobili, complessi edilizi, isolati ed aree, nonché edifici da destinare ad attrezzature;

**ZONE TERRITORIALI OMOGENEE (Z.T.O.):** Zone in cui suddividere il territorio comunale ai fini dell'applicazione dei limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e del calcolo degli standard urbanistici minimi, a norma del D.I. n° 1444 del 02.04.1968:

### **6.3) - GRANDEZZE EDILIZIE**

**ACCESSO CARRABILE:** entrata carrabile da un lotto a una strada pubblica o privata aperta al pubblico transito.

**ALLINEAMENTO:** linea su cui deve obbligatoriamente sorgere l'edificio;

**ALLOGGIO:** unità immobiliare destinata alla residenza composta di un insieme di vani ed accessori, situata in una costruzione e dotata di ingresso sulla strada, direttamente o attraverso giardino, cortile, ecc., o su spazio comune interno alla costruzione stessa.

**ALTEZZA LORDA (\*)** - Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso dei soffitti o della copertura.

**ALTEZZA DEL FRONTE (\*)** - L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata:

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

strutture perimetrali, per le coperture piane.

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

**ALTEZZA ( H )** – L'altezza delle pareti di un edificio non può superare gli eventuali limiti fissati per le singole zone dello strumento urbanistico o da particolari norme vigenti in materia sismica, ad eccezione dei soli volumi tecnici, purché siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili e costituiscono una soluzione architettonicamente compiuta. Si intende per parete esterna una parete con inclinazione superiore al 100%. L'altezza di una parete esterna è la distanza verticale misurata dalla linea di terra (definita dal piano stradale o di sistemazione esterna dall'edificio) alla linea di copertura (definita dal coronamento del parapetto pieno del terrazzo di copertura, o in mancanza, dal piano di gronda del tetto, o, se questo ha pendenza superiore al 30%, dai 2/3 della proiezione verticale del tetto).

Quando le linee suddette non sono orizzontali si considera la parete scomposta in elementi quadrangolari e triangolari, o mistilinei, e per ogni elemento si considera la media delle altezze; la maggiore di tali altezze, per ciascuno degli elementi di cui sopra, non potrà superare del 20%, né di 2,50 metri, l'altezza massima consentita.

Solo la parete a valle, per consentire l'accesso ai garage o ai depositi, può superare l'altezza massima consentita non oltre la misura di 2,50 m.

L'altezza di una parete in ritiro è misurata dalla linea di terra ideale che si ottiene collegando i due punti nei quali il piano della parete incontra il perimetro esterno dell'edificio in corrispondenza del piano stradale o di sistemazione esterna o, in mancanza, il piano di raccordo fra le due strade o sistemazioni esterne più vicine.

**AMPLIAMENTO:** complesso di lavori che hanno l'effetto di ingrandire il fabbricato, creando spazi supplementari.

**ARRETRAMENTO:** minima distanza che l'edificio deve osservare da un'infrastruttura viaria o da attrezzatura pubblica. L'arretramento vincola la posizione dell'edificio, ma non riduce lo sfruttamento edilizio del lotto, sicché la densità edilizia o l'indice di fabbricabilità si applicano all'intero lotto.

**ATTREZZATURE PUBBLICHE:** previste dal D.M. 02.04.68 n. 1444, si dividono in attrezzature per l'istruzione; attrezzature d'interesse comune; verde attrezzato, parco, gioco e sport, parcheggi pubblici. Le **attrezzature pubbliche:** previste dal D.M. 02.04.68 n. 1444, si dividono in:

- Attrezzature per l'istruzione (F1)
- Attrezzature d'interesse comune (F2)
- Verde destinato a parchi e giardini (F3)
- 
- Aree destinate al gioco e lo sport (F4)
- Parcheggi pubblici (F5)

La quantità delle attrezzature, è determinata dal dimensionamento degli standard urbanistici (mq per abitante) del PUC. A loro volta, si dividono in standard urbanistici di Zona (z) e Territoriali (t).

**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..

Nelle zone agricole del PUC e nelle aree E2, il balcone è ammesso nel limite del 20% della SUL. Nelle altre zone urbanistiche del PUC non vi sono limitazioni se non le seguenti:

- a) se sporgono su suolo pubblico non sono consentiti al di sotto dell'altezza effettiva dal marciapiede pubblico di metri 3,80 e non possono superare la metà della larghezza del marciapiede e comunque non più di m. 1,50;
- b) se sporgono su suolo privato non sono consentiti al di sotto dell'altezza effettiva dal marciapiede privato o area privata e/o condominiale di metri 2,50.

Sono consentite altezze inferiori a condizione che le parti a sbalzo sono chiuse inferiormente fino alla quota del marciapiede o dell'area privata. Se sporgono su suolo privato non vi sono limitazioni per quanto riguarda la sporgenza e concorrono alla formazione della distanza dai confini e dai fabbricati se la profondità dal filo della facciata è maggiore di metri 1,50.

I balconi dell'ultimo piano devono essere protetti (in tutto od in parte) attraverso sporgenze, cornicioni, elementi architettonici anche curvilinei, ecc. I balconi totalmente chiusi (bow-windows) attestati su strade pubbliche o private o con alcuni lati chiusi, sono ammessi se arretrati dal filo stradale di metri 0,5 con i limiti di cui ai precedenti comma.

**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. Non costituisce SUL. La chiusura è sempre ammessa.

**CARRABILE:** entrata carrabile da un lotto a una strada pubblica o privata aperta al pubblico transito.

**CONFINE STRADALE:** limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato. In mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea;

**CONTORNO DELL'EDIFICIO** - E' la proiezione in pianta del fronte dell'edificio stesso, escluse le sporgenze di cornicioni e balconi aperti.

**CORTE:** spazio a cielo aperto componente del singolo manufatto edilizio e determinante la sua specificità tipologica;

**DESTINAZIONE D'USO:** complesso di usi o di funzioni consentiti dallo strumento urbanistico per un'area o un edificio. Destinazione principale è quella d'uso qualificante; complementare o secondaria è quella o quelle destinazioni che integrano o rendono possibile la principale;

**DISTACCO FRA GLI EDIFICI** – E' la distanza minima fra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza dei volumi, è stabilito in rapporto all'altezza degli edifici ed è fissato altresì un minimo assoluto. Le norme relative ai distacchi fra edifici si applicano anche alle pareti di un medesimo edificio non prospicienti a spazi interni, sempre che balconi, cornicioni, etc... non siano di larghezza superiore a m 1,20; nel caso di larghezze maggiori, la distanza minima va misurata dai punti di massima sporgenza. E' stabilito in rapporto all'altezza degli edifici ed è fissato altresì un minimo assoluto. I piani interrati destinati a parcheggi pertinenziali non costituiscono limite di distanza dai confini o dai fabbricati se non eccedono di 1 m la porzione di edificato fuori terra.

**DISTACCO DAI CONFINI** – E' la distanza fra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza del volume e la linea di confine, è stabilito in rapporto all'altezza degli edifici, ed è fissato altresì un minimo assoluto, sempre che balconi, cornicioni, etc... non siano di larghezza superiore a m 1,20; nel caso di larghezze maggiori, la distanza minima va misurata dai punti di

massima sporgenza.

**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, etc) in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta. Il metodo per il calcolo della distanza è il metodo lineare. La distanza con metodo lineare è rappresentata dal minimo distacco delle facciate di un fabbricato da quelle dei fabbricati che lo fronteggiano. La misurazione deve essere fatta in maniera lineare come se le facciate avanzassero parallelamente verso l'edificio che si trova di fronte.

**DISTANZA DI PROTEZIONE DELLE STRADE:** minima distanza che deve osservare l'edificazione dal confine della strada.

**EDIFICIO O FABBRICATO:** - (\*) 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 ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.

**FABBRICATO ACCESSORIO:** fabbricati non abitabili destinati al servizio di un fabbricato residenziale, produttivo, commerciale, ecc. Non possono essere, di norma, autorizzati se non contestualmente al fabbricato principale o a servizio di un fabbricato principale esistente;

**FASCIA DI PERTINENZA:** striscia di terreno compresa tra la carreggia ed il confine stradale. E' parte della proprietà stradale e può essere utilizzata solo per la realizzazione di altre parti della strada.

**FASCIA DI RISPETTO:** striscia di terreno, esterna al confine stradale, sulla quale esistono vincoli alla realizzazione, da parte dei proprietari del terreno, di costruzioni, recinzioni, piantagioni, depositi e simili;

**FRONTE DELLA COSTRUZIONE:** figura rappresentata da una faccia del volume di costruzione (vuoto per pieno) e delimitata alle estremità inferiore e superiore rispettivamente dal piano di spiccato e dal piano o dai piani d'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile;

**IMPIANTI TECNOLOGICI:** Nelle costruzioni a destinazione d'uso residenziale, gli impianti elettrici, idraulici, di riscaldamento, di condizionamento, di sollevamento, al servizio dei residenti.

Nelle costruzioni a destinazione d'uso produttivo o commerciale, gli impianti, come sopra, al servizio degli addetti;

**LIMITI DI DISTANZA DAI CONFINI E DALLE STRADE E DISTACCHI TRA FABBRICATI:**

- I limiti minimi di distanza tra i fabbricati ed i confini di proprietà, sono stabiliti dagli articoli relativi alle varie zone omogenee.
- Valgono comunque in tutti i casi i seguenti criteri generali, con le eventuali eccezioni di quanto più specificatamente prescritto per le varie ZTO.
- Le distanze minime tra fabbricati per le diverse zone territoriali omogenee sono stabilite come segue:
  - ZTO A1 e A2: per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale;
  - ZTO C: è altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto: la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml 12.
  - In tutte le altre ZTO, è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di m 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;
- Le distanze minime tra fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti) debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:
  - ml 5 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml 7
  - ml 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml 7 e ml 15
  - ml 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a ml 15.
- Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

- Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche.
- Nel caso di pareti di edifici fronteggianti, ambedue non finestrate, è ammessa la riduzione del limite di distanza fino ad un minimo di m 3,00 qualora le pareti degli edifici che si fronteggiano si sovrappongano per uno sviluppo non superiore a m 6,00.
- Nel caso che un fabbricato venga ad essere edificato su un lotto confinante con altri lotti non ancora edificati, la relativa distanza dai confini dovrà essere pari ad almeno la metà della distanza minima tra fabbricati consentita dalle presenti norme per le varie zone omogenee in relazione all'altezza dell'edificio più alto. Ciò a meno che il proprietario non presenti, assieme alla domanda per la concessione edilizia, un atto d'obbligo regolarmente trascritto, con il quale il proprietario del lotto confinante si impegni a disporre il suo edificio in modo da assicurare il rispetto della distanza minima consentita dalle presenti norme.
- I distacchi dovranno essere piantati a verde e sistemati a giardino e non potranno essere adibiti a costruzioni accessorie, anche se interrato) a meno che esse non risultino completamente sotterranee e sopra di esse sia ricostituito l'andamento naturale del terreno e sia realizzata una sistemazione a giardino.

**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. **MISURA DELLA DISTANZA:** si effettua sulla retta orizzontale che individua la distanza minima fra gli edifici o gli elementi che si considerano, compresi balconi aperti e chiusi ma esclusi i cornicioni e le gronde. La distanza dalle strade si misura dal punto dell'edificio più vicino al confine della proprietà stradale, esclusi balconi aperti e gronde, salvo che questi possano ostacolare la circolazione veicolare e pedonale.

**NUMERO DEI PIANI** – (\*) - E' il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, ai computo della superficie lorda (SL)

**NUOVA COSTRUZIONE:** realizzazione di un immobile prima non esistente e/o sostanzialmente o totalmente diverso dal precedente.

**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.

1. Sono qualificabili come manufatti pertinenziali le opere prive di autonoma destinazione e di autonomo valore di mercato che esauriscano la loro finalità nel rapporto funzionale con l'edificio principale, in modo da non incidere sul carico urbanistico. Tali manufatti non ricadono nella categoria d'intervento di "nuova costruzione", di cui al DPR 380/2001 art.3 comma e.6), quando rispettano le limitazioni e prescrizioni di seguito specificate per singola tipologia, e quando il relativo volume è comunque inferiore al 20% di quello del fabbricato principale o porzione di esso.
2. Essi pertanto possono essere realizzati in tutte le zone omogenee del PUC, salvo specifici divieti o limitazioni, previa presentazione di SCIA. Sono sottoposti al rispetto di quanto prescritto dal Codice Civile in tema di distanze, delle norme igienico-sanitarie vigenti, del Codice della Strada, dei vincoli specifici e delle normative sovraordinate alle disposizioni comunali.
3. I manufatti con caratteristiche e consistenza non conformi a quelle descritte nei successivi commi, non rientranti quindi nella fattispecie edilizia di "pertinenza", sono considerati "interventi di nuova costruzione" soggetti al rispetto della relativa normativa ed al regime del Permesso di Costruire.
4. Gli interventi devono essere realizzati in maniera tale da non pregiudicare il decoro delle abitazioni. Negli interventi in condominio (sia nelle parti comuni che in quelle private) ciascun intervento dovrà conformarsi al primo che per ciascuna tipologia fosse già stato approvato in quel fabbricato. Pertanto nella SCIA dovrà essere specificato se l'intervento in oggetto è il primo di quel tipo nel fabbricato. In caso positivo, dovrà essere prodotta apposita delibera dell'assemblea di condominio che approva la tipologia e assume l'impegno di realizzare nella stessa maniera gli interventi successivi. In caso contrario, l'intervento dovrà conformarsi alle caratteristiche dell'elemento già realizzato da documentare mediante adeguata documentazione fotografica. Ciò vale in particolare per quegli interventi, ancora da realizzare su edifici nei quali siano stati già effettuati interventi simili, prima dell'entrata in vigore del presente RUEC.

5. Ai sensi dell'art. 3 comma e.6) del DPR 380/2001, è richiesto il PdC quando il volume complessivo dei manufatti pertinenziali (ad eccezione delle pensiline con sporto inferiore a m. 1,50; vasche e piscine interrato; arredi da giardino) raggiunge una consistenza volumetrica superiore al 20% della volumetria del fabbricato principale di cui costituiscono pertinenza. Quando le pertinenze sono previste su corti comuni condominiali, la percentuale del 20% va riferita all'intero edificio ed anche verificata rispetto alle pertinenze relative alle singole unità. Ai fini del calcolo del 20% della volumetria, dette opere si considerano come se fossero totalmente chiuse.
6. In ogni caso il totale delle superfici dei manufatti pertinenziali non appartenenti alla costruzione originaria, realizzati nel tempo ed a prescindere dal titolo edilizio (SCIA o PdC) di riferimento, non potrà mai superare il 50% della superficie libera e scoperta di pertinenza.
7. Nella zona agricola tali manufatti possono essere realizzati come pertinenza di abitazioni e di attività extragricole ammesse.

**PARCHEGGIO** - Luogo appositamente attrezzato, destinato alla sosta di veicoli. Nelle nuove costruzioni a uso abitativo e nelle nuove zone residenziali, oltre ai parcheggi di cui all'art. 41 sexies legge 1150/42 modificata e integrata dalla legge 765/67 e 122/89, devono essere previsti nell'ambito del lotto parcheggi in misura non inferiore a 1 mq per ogni 10 mc di costruzione fuori terra;

**PENSILINA –(\*)** - Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.

La pensilina è altresì costruita come collegamento pedonale tra fabbricati e tra fabbricati e aree scoperte nonché come protezione di ingressi di fabbricati. Per le pensiline prospettanti su suolo pubblico, l'altezza al colmo non deve essere inferiore a 4,50 m; la larghezza non deve essere superiore a 4,00 m, i lati devono essere privi di qualsiasi elemento di chiusura, anche dai fabbricati non può essere maggiore della profondità dei marciapiedi. In questo caso dovranno essere acquisite le necessarie autorizzazioni o atti di assenso di uffici e/o enti competenti come previsto da norme di settore. Ai fini della distanza dai fabbricati è prescritto che la pensilina con profondità dello sporto inferiore a m. 1,50 non concorre alla formazione della distanza tra i fabbricati. Con profondità inferiore a m.3,00 in caso di

edifici turistico - ricettivi e edifici commerciali, produttivi.

**PIANI FUORI TERRA** - Numero totale dei piani abitabili interamente fuori terra. Si misurano sul prospetto più alto dell'edificio; se il terreno è in pendio, non si computa il seminterrato abitabile verso valle, purché sotto di esso non si ricavano altri locali abitabili. Negli edifici su pilotis, in quelli con uno o due piani fuori terra e negli edifici su terreni in pendio non si computa l'eventuale piano dei pilotis, oppure il piano di servizio a livello di terra o verso valle, purché la quota del primo piano abitabile non superi i m 2,60 nel punto più alto della linea di spiccatto e l'altezza interna del piano di servizio non superi i m 2,40.

**PIANO INTERRATO** - Piano interamente al di sotto del livello del suolo secondo la sistemazione finale del terreno. Il Piano interrato non costituisce Volume o SUL nel caso in cui sia destinato a parcheggi pertinenziali (limiti della legge 122/89 con incremento del 20%) per funzioni residenziali e non, depositi (residenziali e non) o cantinole o autorimesse.

**PIANO SEMINTERRATO** - Piano che presenta uno o più lati parzialmente sotto il livello del suolo. Il piano seminterrato la cui parte fuori terra non supera mediamente l'altezza di 1,30 m, compreso le rampe di accesso ed escluso il solaio di copertura, non è computato (né come SUL, né come volume) se destinato a parcheggi pertinenziali (nei limiti previsti dalla legge 122 del 1989, incrementata del 20%) cantinole e depositi (nei limiti del 50% dei parcheggi pertinenziali) o autorimessa e se hanno un'altezza netta non superiore a m. 2,50 misurata all'intradosso del solaio di copertura. Il piano seminterrato la cui parte fuori terra supera mediamente l'altezza di 1,30 m, ai fini del computo dei Volumi e della SUL, è considerato come piano terra.

**PIANO SOTTOTETTO** - (\*) - Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante. Il piano sottotetto costituisce volumetria se presenta le caratteristiche della L.R. 19/2001.

**PLANOVOLUMETRICO** - La disposizione planovolumetrica degli edifici, che rappresenta di norma elemento costitutivo degli strumenti urbanistici esecutivi, non va intesa come rigida prefigurazione spaziale delle costruzioni: soprattutto nel caso di strumenti estesi a vaste porzioni di territorio da realizzare in archi temporali di una certa entità, occorre sia formulata in maniera flessibile, senza precise forme edilizie. Negli elaborati degli strumenti urbanistici attuativi, per consentire un grado di libertà tipologica ed espressiva alla successiva fase di progettazione, risulta sufficiente definire l'impostazione planovolumetrica di base che, nell'ambito delle quantità

consentite, fissi l'involucro massimo entro il quale dovranno risultare contenuti i volumi edilizi da definire in sede di richiesta di permesso di costruire;

**PORTICATO (\*)** - Elemento edilizia coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.

Il porticato è ammesso come pertinenza del fabbricato e non concorre al calcolo della SUL fino al 50 % della SUL complessiva.

La loro chiusura, anche con semplice infisso, costituisce incremento di SUL. I porticati di uso esclusivo esistenti (anche di pertinenza di edifici colonici utilizzati o meno a fini agricoli) non sono considerati SUL esistente.

Il porticato di uso comune e/o condominiale o urbano è uno spazio al piano terra degli edifici delimitato sul bordo esterno da pilastri, colonne, setti (senza infissi) in diretta comunicazione con l'esterno. Sono computati al 100 % della superficie coperta e non costituiscono SUL.

La loro chiusura, in funzione di interventi di ristrutturazione, anche con semplice infisso, costituisce incremento di SUL.

Non costituisce incremento di SUL se la chiusura è finalizzata all'allestimento di locali di uso comune e/o condominiale (sale assembleari, portineria, locali per impianti antincendio, tecnologici, centrale termica) per una superficie massima totale di 60 mq, con vincolo di destinazione.

**PRESCRIZIONE URBANISTICO-EDILIZIA** - Limitazione alla libera utilizzazione di un bene immobile (area o fabbricato) disposta da uno strumento urbanistico-edilizio;

**PROFILO** - Si intende per profilo la sagoma altimetrica, vale a dire l'involuppo massimo della costruzione come definita dalle quote limite di altezza all'interno delle quali devono includersi tutti gli elementi costitutivi della costruzione con sola possibilità di eccezione per antenne e camini. La sagoma del singolo edificio non include gli spazi interrati di servizio se destinati a parcheggi, depositi, centrali tecnologiche, per i quali indipendentemente dalle indicazioni dello strumento urbanistico è sempre consentita la realizzazione;

**QUOTA DI SPICCATO** - Quota più alta del marciapiede pubblico fronteggiante lo spazio privato di pertinenza della costruzione. Qualora manchi il marciapiede pubblico, o la costruzione riguardi uno spazio privato avente in tutto o in parte quota diversa da quella del marciapiede pubblico, la quota

di spiccatò è rappresentata nel progetto riferimento dell'atto autorizzativo e concordata con l'Ufficio Tecnico del Comune.

**SEDE STRADALE** - E' la superficie formata dalla carreggiata, dalle banchine e dai marciapiedi.

**SOPRAELEVAZIONE** - Ampliamento della costruzione in senso verticale.

**SOPPALCO (\*)** - Struttura sopraelevata (costituente SUL se con altezza utile maggiore di m. 2,00) prospettante all'interno di un ambiente chiuso e avente la caratteristica di comunicare con lo stesso mediante una balconata che vi si affaccia. Il soppalco è sovrapposto ad altro locale ed aggettante all'interno di quello in cui si affaccia. I locali chiusi sottostanti a un soppalco devono avere le altezze regolamentari. La destinazione può essere commerciale, terziaria, espositiva, residenziale o accessoria.

Il soppalco non può coprire più del 50% della superficie del locale sul quale si affaccia. L'altezza media netta della parte superiore non deve essere inferiore a m 2,20 per residenze o altro, m. 2,0 per deposito e m 2,50 per funzioni commerciali uffici aperti al pubblico. L'altezza media è il rapporto tra il volume libero, compreso tra il piano del soppalco e il soffitto e la superficie del soppalco. L'inserimento dei soppalchi non deve impedire l'apertura delle superfici finestrate.

**SPAZI INTERNI AGLI EDIFICI** - Aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai 3/4 del perimetro, classificati nei seguenti tipi:

- a. **Ampio cortile:** spazio interno nel quale la normale minima libera davanti ad ogni finestra superiore a tre volte l'altezza della parete antistante, con un minimo assoluto di m 20;
- b. **Cortile:** spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è superiore a m 8 e la superficie del pavimento superiore a 1/5 di quella delle pareti che la circondano;
- c. **Patio:** spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a m 6, e pareti circostanti di altezza non superiore a m 4;
- d. **Chiostrina:** spazio interno di superficie minima superiore a 1/8 di quella delle pareti circostanti, di altezza inferiore a m 20 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a m 3.

**STRADA** - E' l'area di uso pubblico aperta alla circolazione dei pedoni e dei veicoli, nonché lo

spazio inedificabile non cintato aperto alla circolazione pedonale.

**SUPERFICIE DESTINATA AD OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA-**

Comprende tutte le aree da riservare per le opere di urbanizzazione primaria secondo le quantità minime stabilite dalle leggi vigenti o quanto stabilito, zona per zona, dalle norme dello strumento urbanistico generale.

**SUPERFICIE DESTINATA AD OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA -**

Comprende tutte le aree da riservare alle opere di urbanizzazione secondaria secondo le quantità minime stabilite alle leggi vigenti o quanto previsto, zona per zona, dalle norme dello strumento urbanistico generale.

**TERRAZZO (\*)** - 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 (\*)** - Struttura per la fruizione protetta di spazi aperti pertinenziali abitativi o con funzioni di deposito, ricovero o stoccaggio, costituita da intelaiatura isolata o parzialmente ancorata alla muratura e composta di elementi orizzontali e verticali in legno, in ferro o altro metallo, e da copertura (piana, inclinata, e/o curvilinea) con l'esclusione dell'utilizzo dell'alluminio anodizzato, prive di qualsiasi elemento di chiusura perimetrale.

La superficie non viene computata ai fini della superficie coperta, fino ad una estensione totale inferiore al 20% della superficie coperta dell'edificio residenziale (o unità immobiliare) principale di cui è pertinenza, ed inferiore al 30% nel caso di usi turistico-ricettivi e commerciali o produttivi in generale. In tutti i casi non potrà comunque superare il 30% della superficie scoperta di pertinenza. Essa non viene altresì computata nel caso di copertura di parcheggi pertinenziali fino ad una estensione corrispondente al limite della L.122/89 con l'eventuale incremento del 20%. È ammessa la deroga rispetto alle limitazioni di cui al precedente comma in caso di edifici pubblici o di edifici di pubblico interesse.

**TIPOLOGIA EDILIZIA** - Insieme di elementi, figurativi e funzionali, attraverso i quali emergono i caratteri della costruzione.

**UNITÀ EDILIZIA** - Rappresenta l'entità costruita, composta di una o più unità immobiliari,

organizzata secondo un tipo edilizio e configurantesi - dal punto di vista spaziale, statica e funzionale - come costruzione autonoma, a meno degli spazi di pertinenza condominiale.

**UNITÀ IMMOBILIARE** - Si intende un insieme di vani tra loro collegati, ad uso abitativo o non abitativo, ivi compresi gli spazi accessori coperti e scoperti, dotato di autonomia e unitarietà spaziale, funzionale e distributiva, fatte salve eventuali pertinenze esterne e l'accesso dalla strada, da altro spazio pubblico o da spazio comune situato all'interno dell'unità edilizia cui l'unità immobiliare appartiene.

**VANO** - Spazio coperto, delimitato da ogni lato da pareti (in muratura, legno, vetro ecc.) anche se qualcuna non raggiunga il soffitto. La parete interrotta da notevole apertura (arco o simili), deve considerarsi come divisoria di due vani, salvo che uno di questi, per le sue piccole dimensioni, non risulti in modo indubbio, parte integrante dell'altro;

**VANO ACCESSORIO** - vani compresi nelle abitazioni, destinati a servizi, disimpegni, ecc. nonché le piccole cucine che non abbiano i requisiti per essere considerate stanze;

**VERANDA - (\*)** locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili. Le verande con destinazione a ripostiglio connesso all'unità immobiliare non costituiscono SUL fino ad un limite massimo di 8 mq. Esse non sono ammesse nella zona elementare A di PUC.

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

Le verande se realizzate ai fini dell'efficienza energetica (serre solari bioclimatiche, isolamento termico) non costituiscono SUL nella misura consentita da apposita regolamentazione.

La realizzazione delle verande è sempre soggetta a permesso di costruire.

Esse pertanto possono essere realizzate in tutte le zone omogenee del PUC, salvo specifici divieti o limitazioni, previa presentazione di SCIA. Sono sottoposti al rispetto di quanto prescritto dal Codice Civile in tema di distanze, delle norme igienico-sanitarie vigenti, del Codice della Strada, dei vincoli specifici e delle normative sovraordinate alle disposizioni comunali.

I manufatti con caratteristiche e consistenza non conformi a quelle descritte nei successivi

commi, non rientranti quindi nella fattispecie edilizia di “pertinenza”, sono considerati “interventi di nuova costruzione” soggetti al rispetto della relativa normativa ed al regime del Permesso di Costruire.

Gli interventi devono essere realizzati in maniera tale da non pregiudicare il decoro delle abitazioni. Negli interventi in condominio (sia nelle parti comuni che in quelle private) ciascun intervento dovrà conformarsi al primo che per ciascuna tipologia fosse già stato approvato in quel fabbricato. Pertanto nella SCIA dovrà essere specificato se l'intervento in oggetto è il primo di quel tipo nel fabbricato. In caso positivo, dovrà essere prodotta apposita delibera dell'assemblea di condominio che approva la tipologia e assume l'impegno di realizzare nella stessa maniera gli interventi successivi. In caso contrario, l'intervento dovrà conformarsi alle caratteristiche dell'elemento già realizzato da documentare mediante adeguata documentazione fotografica. Ciò vale in particolare per quegli interventi, ancora da realizzare su edifici nei quali siano stati già effettuati interventi simili, prima dell'entrata in vigore del presente RUEC.

Ai sensi dell'art. 3 comma e.6) del DPR 380/2001, è richiesto il PdC quando il volume complessivo dei manufatti pertinenziali (ad eccezione delle pensiline con sporto inferiore a m. 1,50; vasche e piscine interrate; arredi da giardino) raggiunge una consistenza volumetrica superiore al 20% della volumetria del fabbricato principale di cui costituiscono pertinenza. Quando le pertinenze sono previste su corti comuni condominiali, la percentuale del 20% va riferita all'intero edificio ed anche verificata rispetto alle pertinenze relative alle singole unità. Ai fini del calcolo del 20% della volumetria, dette opere si considerano come se fossero totalmente chiuse.

In ogni caso il totale delle superfici dei manufatti pertinenziali non appartenenti alla costruzione originaria, realizzati nel tempo ed a prescindere dal titolo edilizio (SCIA o PdC) di riferimento, non potrà mai superare il 50% della superficie libera e scoperta di pertinenza.

Nella zona agricola tali manufatti possono essere realizzati come pertinenza di abitazioni e di attività extragricole ammesse. Essi non costituiscono pertinenze agricole e pertanto non sono da computare nel relativo calcolo.

**VERDE URBANO** - Unità botaniche presenti nel tessuto urbano, orizzontali e verticali: giardini storici, orti, corti a verde, giardini pubblici, strade alberate;

**VINCOLO** - Limitazione alla libera utilizzazione di un bene immobile disposta da una legge per conseguire finalità estranee a quelle urbanistiche. L'esistenza di un vincolo non pregiudica l'azzonamento; pertanto un piano urbanistico può stabilire per una stessa area vincolata destinazioni di uso diverse, purché non contrastanti col vincolo.

**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.).

**VOLUME (V)** - Il volume va computato sommando i prodotti della superficie utile lorda (SUL) di ciascun piano, delimitata dal perimetro esterno delle murature, per l'altezza relativa al piano stesso misurata tra le quote di calpestio dei pavimenti. Sono esclusi, altresì, dal calcolo del volume, indipendentemente dalla loro ubicazione, i garages di pertinenza, le autorimesse e i vani accessori (depositi, cantine) che non hanno i requisiti di abitabilità e sempreché la loro altezza non superi m 2,50, misurata dal pavimento all'intradosso del solaio di copertura. Sono altresì esclusi dal calcolo del volume i sottotetti che non hanno i requisiti di cui alla legge regionale 19/01 e successive modifiche ed integrazioni, i porticati se non eccedono il 30% della superficie coperta totale o se pubblici o d'uso pubblico ( nel qual caso prima del rilascio del permesso di costruire, deve essere trascritto il vincolo che impedisce qualsiasi genere di chiusura o differente uso degli stessi), i balconi, i parapetti, i cornicioni e gli elementi di carattere ornamentale, nonché i volumi tecnici strettamente necessari a contenere e consentire l'accesso ad impianti tecnici a servizio dell'edificio ed emergenti dalla linea di gronda quali extracorsa degli ascensori, del vano scala, serbatoi idrici, vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, canne fumarie e di ventilazione. Nelle coperture a tetto i volumi tecnici devono rientrare il più possibile all'interno delle coperture stesse, mentre nel caso di copertura a terrazzo deve essere prevista una soluzione architettonica unitaria.

Sono, infine, esclusi dal calcolo del volume i manufatti necessari ad assicurare impiantistica tecnologica. In particolare negli edifici destinati esclusivamente ad usi terziari, commerciali e per le attrezzature private d'interesse collettivo non si considerano partecipi del volume edilizio le consistenze volumetriche costituite dalle strutture orizzontali; per questo le altezze che determinano la volumetria sono da considerare al netto degli spessori delle strutture orizzontali.

#### **Art. 7) - Destinazioni d'uso.**

La destinazione d'uso di complessi edilizi, di opere infrastrutturali, di manufatti costruiti sul suolo e

nel sottosuolo, è costituita dall'insieme delle attività prevalenti che in esse vengono svolte o siano previste, compatibilmente con le caratteristiche costruttive delle opere.

Le destinazioni d'uso ammissibili, in rapporto alle prescrizioni urbanistiche, sono dei seguenti tipi:

### **Attività residenziali**

- 7.1)** - Residenza permanente: sono compresi gli alloggi aventi caratteristiche tali da essere adibiti ad uso permanente, ai sensi del Regolamento Edilizio. Abitazioni monofamiliari e plurifamiliari, compresi spazi di pertinenza delle abitazioni (soffitte, cantine, autorimesse, ecc.), e attrezzature di uso comune (sale condominiali, ecc.); abitazioni per anziani, abitazioni per studenti, altre abitazioni collettive, abitazioni per custodi e altre abitazioni di servizio. Sono compresi tutti gli spazi accessori alla residenza quali laboratori, ripostigli, lavanderie, ecc. Sono inoltre inclusi gli spazi di servizio, privati e condominiali, e gli spazi per il lavoro domestico ed attività comuni non moleste.
- 7.2)** - Residenza turistica: sono compresi gli alloggi destinati ad uso stagionale ed i relativi spazi di servizio. Bed&breakfast, locazioni turistiche, affittacamere.

### **Attività volte alla produzione di servizi**

- 7.3)** - Usi di tipo diffusivo: comprendono gli uffici pubblici e privati, ambulatori medici, arti-gianato di servizio alla persona, artigianali per attività non moleste, mostre ed esposizioni, attività sociali, culturali, religiose, ricreative, di spettacolo, ecologiche e simili, di ricettività.
- 7.4)** - Attività direzionali: comprendono gli uffici di grandi dimensioni, pubblici e privati, le attività direzionali e le sedi di rappresentanza; le attività amministrative, finanziarie, bancarie, assi curative; gli istituti universitari e di ricerca; le sedi di informatica e telematica, la ricettività in uso specializzato, centri religiosi, parrocchiali e relative attività culturali, sociali, ricreative di interesse locale, le attrezzature culturali e sociali (pubbliche e private) di interesse urbano.
- 7.5)** - Attività commerciali al dettaglio. Esercizi di vicinato: comprendono gli spazi di vendita e di servizio, gli spazi tecnici, di magazzino e di esposizione al servizio dell'attività commerciale al dettaglio fino a 150 mq di superficie di vendita e pubblici esercizi a basso concorso di pubblico.

- 7.6)** Attività commerciali al dettaglio – Medie strutture di vendita: comprendono gli spazi di vendita e di servizio, gli spazi tecnici, di magazzino e di esposizione al servizio dell'attività commerciale al dettaglio con superficie di vendita compresa tra mq 151 e mq 1.500.
- 7.7)** - Commercio specializzato e attività espositive: comprendono i centri commerciali a vendita diretta (oltre 1.500 mq di Superficie di vendita), supermercati (superfici comprese tra 150 mq. e 1.500 mq di Superficie di vendita), esposizione e vendita auto, elettrodomestici, prodotti per la casa. Fanno parte dell'uso gli spazi di vendita, di servizio tecnico e di magazzino.
- 7.8)** - Commercio all'ingrosso: comprende le attività commerciali all'ingrosso inclusi gli spazi espositivi, uffici, magazzini, depositi, spazi tecnici di supporto e servizio
- 7.9)** - Attività ricettive, paracicettive ed esercizi pubblici: comprendono alberghi, ristoranti, pizzerie, trattorie, bar, sale ritrovo, fatta esclusione di locali destinati ad attività rumorose o ad elevata affluenza di pubblico (discoteche). Fanno parte dell'uso gli spazi destinati al pubblico, spazi di servizio, spazi tecnici e di magazzino, cinema, teatri, locali per lo spettacolo, sedi espositive e di servizi fieristici, sedi di attività e servizi congressuali, aree attrezzate per spettacoli viaggiatori.
- 7.10)** - Impianto di distribuzione carburante: comprendono le attrezzature ed i servizi di distribuzione carburante, assistenza automobilistica, autolavaggio ivi comprese le attività commerciali di servizio all'utenza automobilistica con i relativi spazi tecnici e servizi di ristoro. Sono consentiti gli impianti come definiti dagli articoli 11, 12, 13, 14 e 22 della legge regionale n° 27 del 29/06/1994.
- 7.11)** - Servizi di interesse collettivo: costituiti da attrezzature pubbliche o private comportanti accesso pubblico, insediate su aree pubbliche o private. Attrezzature sanitarie di quartiere per l'Istruzione inferiore, per l'Istruzione superiore, giardini di quartiere, parcheggi pubblici di interesse locale, impianti per spettacoli sportivi, attrezzature sportive, parchi urbani, attrezzature pubbliche annonarie, attrezzature militari, pubblica sicurezza e ordine pubblico, attività e attrezzature connesse alla protezione civile e vigili del fuoco

### **Attività produttive, industriali o assimilabili**

- 7.12)** - Attività artigianali produttive: usi artigianali compatibili con l'ambiente urbano, e gli usi incompatibili che sono localizzati in aree esterne ai nuclei urbani. Sono compresi nell'uso per questi ultimi, gli spazi produttivi, uffici, magazzini, spazi espositivi, spazi di servizio, eventuale alloggio custode. Per le attività artigianali localizzabili in aree urbane sono compresi i soli spazi produttivi, gli spazi di servizio, gli spazi tecnici.
- 7.13)** - Attività produttive industriali e manifatturiere: attività industriali compatibili con l'ambiente urbano, e gli usi incompatibili che sono localizzati in aree esterne ai nuclei urbani. Sono compresi nell'uso per questi ultimi, gli spazi produttivi, uffici, magazzini, spazi espositivi, spazi di servizio, eventuale alloggio custode. Per le attività artigianali localizzabili in aree urbane o comunque a ridosso di zone residenziali sono compresi i soli spazi produttivi, gli spazi di servizio, gli spazi tecnici.
- 7.14)** -Impianti per la prima lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici: comprendono cantine sociali o aziendali, disidratatori, caseifici, sociali o aziendali frigo, etc. annessi ad aziende o consorzi di aziende che lavorano prevalentemente prodotti propri, centri aziendali di servizio alle aziende agricole per lo stoccaggio e la commercializzazione dei prodotti agricoli; strutture complementari, comprese le abitazioni per il personale di custodia.
- 7.15)** - Commercio all'ingrosso: comprende le attività commerciali all'ingrosso inclusi gli spazi espositivi, uffici, magazzini, depositi, spazi tecnici di supporto e servizio, sono compresi deposito e commercializzazione di materiali all'aperto (materiali edili e altri)

#### Attività agricole produttive

- 7.16)** - Abitazioni agricole: riguardano edifici il cui uso è riservato ai soggetti aventi i requisiti di cui al Titolo II L.R. n. 14/82 cioè coltivatori diretti proprietari e proprietari conduttori in economia, ovvero proprietari concedenti ed affittuari o mezzadri considerati imprenditori agricoli a titolo principale. L'uso comprende oltre agli spazi abitativi veri e propri anche gli spazi accessori e di servizio (rimesse, cantine, piccoli depositi, ecc.). Si considerano tali anche gli edifici colonici posti in zone agricole ma recuperati o recuperabili ad uso di civile abitazione o ad altri usi compatibili, e abitazioni sparse destinate ad uso civile

antecedentemente alla data di adozione del PUC e/o autorizzate ai sensi della Legge 47/85.

- 7.17)** - Fabbricati di servizio, aziendali o interaziendali, pertinenze agricole: comprendono depositi di attrezzi e di materiali connessi con l'esercizio dell'attività agricola, rimesse per macchine agricole, ed analoghe costruzioni assimilabili, al servizio di aziende singole od associate. Comprende anche piccoli ricoveri per allevamento zootecnico, di dimensione non superiore a 100 mq se per bovini o equini, 50 mq se per animali di bassa corte, 30 mq se per suini.
- 7.18)** - Serre: comprendono strutture provvisorie e strutture fisse per floricoltura, florovivaismo e orticoltura intensive di tipo aziendale.
- 7.19)** Allevamenti zootecnici: comprendono allevamenti zootecnici di dimensione superiore a quella prevista dal precedente punto 7.16, aventi carattere aziendale o interaziendale o industriale (allevamenti zootecnici di pennuti, animali da pelliccia, bovini, equini, suini, di cani, canili, attività di ricovero e addestramento animali, compresi i maneggi ecc.). Sono compresi nell'uso anche gli edifici di servizio, depositi, uffici ed eventuali alloggi per il personale, per questi ultimi sino ad occupare una S.U. massima complessiva di 200 mq. Sono compresi le strutture e gli edifici per il ricovero e la cura dei cani (canili)
- 7.20)** Impianti tecnici al servizio delle aziende e del territorio agricolo: comprendono le strutture per impianti tecnici e tecnologici quali silos, depositi, serbatoi, rimesse ed officine per macchine agricole, etc., non appartenenti ad una specifica azienda agricola;
- 7.21)** Opere di trasformazione del territorio agricolo: comprendono opere di trasformazione del territorio (quali movimenti di terra, sbancamenti a fini colturali, scavi, perforazioni di pozzi, ecc.), finalizzate all'attività agricola ma eccedenti le normali operazioni agronomiche
- 7.22)** Attività ricettive di agriturismo: comprendono le attività come definite dalla legislazione nazionale e regionale limitatamente, per gli usi di tipo abitativo e ricettivo, agli edifici esistenti sul fondo, con caratteristiche funzionali e compatibili a tali usi.
- 7.23)** Elettrodotti, metanodotti, gasdotti, acquedotti: comprendono oltre ai suddetti impianti le relative stazioni di trasformazione o pompaggio ed oleodotti, depositi

speciali e/o pericolosi previa approvazione del progetto da parte del Consiglio Comunale.

### **Attività produttive turistico-ricettive**

- 7.24)** Attività ricettive a rotazione d'uso: comprendono gli alberghi e le residenze turistiche-alberghiere, pensioni, con i relativi servizi (cucina, spazi tecnici, lavanderia, rimessa) e spazi comuni o di ritrovo (ristorante, bar, sale riunione e congressi).
- 7.25)** Campeggi e Villaggi turistici: comprendono gli spazi di soggiorno e sosta turisti sia con attrezzature smontabili sia con culottes o camper ed i relativi servizi di supporto, e piccoli locali ad uso commerciale e ricreativo con residenze per il personale addetto. Sono comprese anche costruzioni temporanee ad uso turistico realizzate nell'ambito di insediamenti a gestione unitaria.

## Titolo III – Tipologie di intervento

### Art. 8 - Tipologie degli interventi edilizi

**8.1)** - Le tipologie degli interventi edilizi si dividono in due grandi categorie: interventi di nuova edilizia e interventi sul patrimonio edilizio esistente, specificati, rispettivamente ai successivi commi del presente articolo.

**8.2)** - Le tipologie degli *interventi di nuova costruzione* sono quelle definite nella lettere e.1), e.2), e.3), e.4), e.5), e.6), e.7) dell'art. 3 del T.U, tra cui “la costruzione di nuovi edifici fuori terra o interrati, ovvero l’ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma preesistente”, comprensivi degli interventi di:

- a) “Costruzione parziale”, da intendersi l'esecuzione di parti di un complesso di opere;
- b) “Ampliamento”, da intendersi l'estensione di spazio occupato con ampliamento di volumi all'esterno della sagoma esistente;
- c) “Sopraelevazione”, da intendersi un accrescimento di volumi costruiti in verticale, con aumento dell'altezza dei fabbricati ed eventuale aumento del numero dei piani;

Non è da intendersi come nuova edilizia la ricostruzione, previa demolizione, di fabbricati identici a quelli preesistenti, quanto a sagoma, volumi, area di sedime e caratteristiche dei materiali, fatte salve le sole innovazioni per l'adeguamento alla normativa antisismica. Ove manchino, in tutto o in parti significative, tali requisiti le ricostruzioni precedute da demolizioni, vanno considerate nuove costruzioni.

**8.3)** - Le tipologie degli *interventi sul patrimonio edilizio esistente*, in coerenza con quanto prescritto dall'art. 3 del TU. (D.P.R. n. 380/2001), sono quelle di seguito riportate:

#### **a) “Manutenzione ordinaria”**

Sono interventi di manutenzione ordinaria quelli riguardanti le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

#### **b) “Manutenzione straordinaria” (MS)**

Sono interventi di Manutenzione straordinaria (MS), ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. b), del DPR 380/2001, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva 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.

Rientrano in tale tipologia:

- a) rifacimento totale di intonaci esterni relativi a tutti i fronti dell'edificio, di recinzioni, di manti di copertura (ivi compresi i pannelli fotovoltaici integrati), delle tinteggiature, delle pavimentazioni esterne, con modificazione dei tipi dei materiali esistenti, delle tinte;
- b) rifacimento, integrazione e costruzione di locali per servizi igienici e tecnologici;
- c) sostituzione o tinteggiatura di infissi esterni con modificazioni dei materiali o delle tinte esistenti;
- d) demolizione e sostituzione dei solai senza variazione delle quote dell'intradosso;
- e) demolizione di tramezzature;
- f) adeguamento dello spessore delle murature perimetrali, delle coperture e dei solai, a fini strutturali o di coibentazione termica ed acustica;
- g) sostituzione di elementi architettonici (inferriate, bancali, cornici, zoccolature, gradini, ecc.) con modificazioni dei tipi o della forma;
- h) installazione di cancelli, inferriate;
- i) costruzione di nuove canne fumarie che interessino le pareti esterne dell'edificio, tranne nei casi di edifici T1 e T2 delle schede di analisi relative alle zone A, B;
- j) demolizione di superfetazioni.
- k) consolidamento dei solai e delle scale, costruzione di opere accessorie che non aumentano volume e superficie utili o la costruzione di volumi tecnici.

Sono interventi di manutenzione straordinaria la trasformazione in garages e posti macchina nei locali interrati e seminterrati degli edifici, nonché la formazione di parcheggi su spazi esterni liberi, purché pertinenziali e non comportanti incrementi dei volumi complessivi, né distruzione delle essenze arboree.

#### **c) “Restauro e Risanamento conservativo” (R) – (RC)**

In tale categoria rientrano gli interventi edilizi 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 anche il mutamento delle destinazioni d'uso purché con tali elementi 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, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Tali opere possono riguardare: tutti gli elementi costruttivi e le caratteristiche distributive dell'edificio (muri, solai, scale, coperture, collegamenti verticali, androni), la demolizione di elementi non strutturali, la sostituzione parziale anche di elementi strutturali, l'inserimento di impianti igienico-sanitari, tecnologici e di sicurezza secondo le norme relative, la ricostruzione di parti di edifici crollati o pericolanti, la sostituzione, ove non risulti praticabile il ripristino, degli elementi di finitura e decorativi interni ed esterni, da progettarsi in modo organico e con particolare cura per le aree di valore storico-ambientale, al fine di ripristinare la qualità formale dell'organismo edilizio, senza modificazione delle quote e delle caratteristiche planovolumetriche degli edifici su cui si interviene, consentendosi l'accorpamento di due o più unità immobiliari.

Per il restauro e il risanamento conservativo degli spazi esterni, costruiti e naturali, degli impianti a verde e dei parchi, gli interventi ammissibili consistono in opere di ripristino dello stato dei luoghi con materiali corrispondenti alle caratteristiche qualitative dei siti (pavimentazioni, impianti pubblici e privati, recinzioni etc.), nell'inserimento di elementi decorativi e di impianti tecnologici adeguati all'ambiente urbano (alberature di idonee essenze, fontane, panchine, monumenti, chioschi, illuminazione di viali e percorsi etc.), in luogo delle parti alterate e non restaurabili con i caratteri originari.

#### **d) “Ristrutturazione edilizia” (RE)**

Gli interventi di ristrutturazione edilizia (RE), ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. d), del DPR 380/2001, sono gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria dell'edificio preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente;

**e) "Interventi di nuova costruzione"**

Sono da considerarsi interventi di nuova costruzione quelli descritti ai punti e.1), e.2), e.3), e.4), e.5), e.6), ed e.7) dell'art. 3, lettera e) del T.U.

**f) "Ristrutturazione urbanistica"**

Rientrano in tale tipologia, ai sensi della lettera f) del comma 1 dell'art. 3 del T.U., gli 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". Per tali interventi sono necessari o progetti unitari o piani urbanistici attuativi che comportano interventi edilizi rientranti sia nella tipologia delle nuove costruzioni, tra le quali le demolizioni e le ricostruzioni, di cui al precedente comma 2, che in quelle di cui al precedente comma 3.

## **PARTE II – Disposizioni procedurali**

### **TITOLO III- Uffici e organi competenti per l'esame dei progetti**

#### **Art. 9) - Competenze dei Settori comunali**

**9.1)** - Le attività del Comune in materia urbanistico-edilizia sono improntate al principio di leale cooperazione, attraverso il costante scambio di informazioni e documenti tra i diversi Settori ed Uffici, nel pieno rispetto delle competenze, dei tempi fissati dalla legge, dal RUEC ed in sede di accordo tra i soggetti interessati.

**9.2)** - La struttura comunale competente nei procedimenti urbanistico-edilizi e per la vigilanza e controllo delle trasformazioni è il Settore Urbanistica.

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

#### **Art.10) - Sportello Unico per l'Edilizia (SUE)**

**10.1)** - Al fine di semplificare i procedimenti di autorizzazione, nello spirito dell'art.20, comma 8, della Legge n.59 del 15 marzo 1997, in applicazione dell'art.5 del DPR 380 del 6 giugno 2001 e dell'art.41 della Legge regionale n.16/2004, nelle more dell'emanazione dell'apposito Regolamento regionale di cui all'art. 1 del Regolamento di attuazione per il governo del territorio n.5/2011, presso il Settore Urbanistica è istituito lo SUE per tutti gli adempimenti relativi ai procedimenti in materia edilizia.

**10.2)** - Lo SUE accetta le domande, le dichiarazioni, le segnalazioni, le comunicazioni e i relativi elaborati tecnici o allegati presentati dal richiedente anche con modalità telematica e provvede all'inoltro telematico della documentazione alle altre amministrazioni che intervengono nel procedimento, le quali adottano modalità telematiche di ricevimento e di trasmissione in conformità alle modalità tecniche individuate ai sensi dell'articolo 34-quinquies del decreto-legge 10 gennaio 2006, n. 4, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 marzo 2006, n. 80. Tali modalità assicurano l'interoperabilità con le regole tecniche definite dal regolamento ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del decreto-legge 25 giugno

2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, e successive modificazioni.

**10.3)** - Ai predetti adempimenti si provvede facendo ricorso alle risorse umane, strumentali e finanziarie disponibili a legislazione vigente, senza nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica.

**10.4)** - Allo SUE sono affidati i compiti di cui al comma 2 dell'art. 5 del DPR 380/2001.

**10.5)** - Ai fini del rilascio del permesso di costruire o del certificato di agibilità, l'ufficio di cui al comma 1 acquisisce direttamente, ove questi non siano stati già allegati dal richiedente:

- a) il parere dell'ASL nel caso in cui non possa essere sostituito da una dichiarazione ai sensi dell'articolo 20, comma 1 del DPR 380/2001
- b) il parere dei vigili del fuoco, ove necessario, in ordine al rispetto della normativa antincendio;
- c) il DURC.

**10.6)** - Laddove sia necessario, al fine della assunzione delle determinazioni definitive, effettuare un esame contestuale degli interessi pubblici coinvolti, oppure, l'acquisizione di pareri, nulla osta, autorizzazioni, da parte di altre Amministrazioni o Enti, lo SUE o il Responsabile del Procedimento possono attivare una Conferenza dei Servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater della legge 7 agosto 1990, n. 241, alla quale il progettista ha facoltà di partecipare al fine di illustrare i propri elaborati.

**10.7)** - Il verbale definitivo della Conferenza dei Servizi ha valore di provvedimento amministrativo conclusivo del procedimento e deve essere immediatamente comunicato al richiedente a cura del responsabile dello SUE.

**10.8)** - Lo SUE è competente, nelle medesime materie trattate, alla adozione dei provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi in favore di chi vi abbia interesse ai sensi dell'art.22 e seguenti della Legge n.241 del 7 agosto 1990 e successive modificazioni ed integrazioni.

**10.9)** - Per quanto non indicato si applicano le disposizioni di cui alle leggi vigenti.

## **Art.11) - Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP)**

**11.1)** - Lo Sportello Unico per le Attività Produttive, regolato dal D.P.R. 160/2010, è una struttura operativa competente per i procedimenti amministrativi concernenti la localizzazione, realizzazione, ristrutturazione, ampliamento, cessazione, riattivazione, riconversione, di impianti produttivi di beni e servizi, nonché l'esecuzione di opere interne ai fabbricati, sede degli impianti. Rientrano fra gli impianti produttivi, di competenza dello Sportello Unico, quelli relativi a tutte le attività di produzione di beni e servizi, ivi incluse la attività agricole, commerciali e artigianali, le attività turistiche ed alberghiere, i servizi resi dalle banche e dagli intermediari finanziari, i servizi di telecomunicazioni.

**11.2)** - Lo SUAP assume i compiti ed esercita le responsabilità nelle forme stabilite dalla vigente normativa.

**11.3)** - Le funzioni, l'organizzazione ed i procedimenti amministrativi che fanno capo al SUAP sono quelli definiti dal DPR 160/2010.

## **Art. 12) - Responsabile del Procedimento (RUP)**

**12.1)** - Il Responsabile del procedimento ispira la propria attività al rispetto dei seguenti principi:

- a) principio di partecipazione, coinvolgendo l'interessato e/o gli interessati al procedimento amministrativo;
- b) principio di collaborazione, nella fase dell'iniziativa;
- c) principio del contraddittorio, nella fase di valutazione della proposta di intervento;
- d) principio di assistenza al promotore dell'iniziativa.

**12.2)** - Il RUP dà conto di tutte le memorie scritte o documenti che eventuali terzi, o soggetti rappresentanti i cosiddetti interessi diffusi, abbiano prodotto; dirige e coordina l'istruttoria; svolge le funzioni di indirizzo dell'attività delle ulteriori strutture comunali coinvolte nel procedimento.

**12.3)** - Il RUP accerta d'ufficio i fatti, disponendo - anche nei confronti delle altre strutture - di tutti gli atti all'uopo necessari, nonché adottando ogni misura per il sollecito svolgimento dell'istruttoria. A tal fine, il RUP dispone l'acquisizione di dichiarazioni, documenti, e accertamenti, anche indirizzando tali disposizioni ai diversi settori comunali proposti. Le disposizioni in tal modo impartite prefigurano l'esercizio di potestà funzionalmente sovraordinate. In ogni caso, la partecipazione il compimento dei vari settori dell'Amministrazione coinvolti nell'istruttoria, anche a

mezzo di apposita Conferenza di Servizi di cui al precedente art.38 "Sportello Unico Edilizia", deve intendersi obbligatoria. Ove il sollecito svolgimento dell'istruttoria venisse in qualsiasi modo ritardato da ingiustificati rifiuti frapposti dai Responsabili degli altri settori interessati, il Responsabile del procedimento ne dà comunicazione al proprio dirigente apicale, il quale avoca a sé la competenza a pronunciarsi sugli aspetti istruttori ancora da definire.

**12.4)** - Il RUP, entro il termine perentorio e le modalità di cui alle leggi statali e regionali vigenti, verifica che la documentazione e gli elaborati presentati siano quelli previsti nel RUEC e regolarmente sottoscritti da tecnico abilitato e committente.

**12.5)** - Ai fini del rilascio del Permesso di Costruire, il RUP esamina, in ordine cronologico di presentazione, la documentazione e gli elaborati progettuali e dichiarazioni, compila la relazione istruttoria nella quale esplicita :

- a) le previsioni dello strumento urbanistico vigente o di eventuali piani attuativi;
- b) la presenza di vincoli storici, ambientali, di rispetto o di altro tipo;
- c) la classificazione oggettiva dell'intervento in rapporto alle definizioni del RUEC;
- d) l'acquisizione dei pareri;
- e) la qualificazione dell'intervento e la conformità al RUEC, allo strumento urbanistico vigente, alle norme che regolano lo svolgimento dell'attività edilizia.

**12.6)** - Ai fini di cui al comma precedente il RUP richiede l'iscrizione del progetto all'ordine del giorno della Commissione edilizia per acquisirne il parere. Qualora questa non si esprima entro cinquanta giorni dalla presentazione della domanda, entro il termine perentorio di dieci giorni, dalla scadenza dei sessanta giorni il RUP è tenuto comunque a formulare la proposta motivata ed a redigere una relazione scritta al dirigente competente per materia, indicando le risultanze dell'istruttoria e le proprie valutazioni circa la conformità del progetto alle previsioni degli strumenti urbanistici e alle norme che regolano lo svolgimento delle attività edilizie, nonché i motivi per i quali il termine dei sessanta giorni non è stato eventualmente rispettato.

**12.7)** - Non possono essere espressi pareri da parte della Commissione Edilizia su progetti non inseriti nel cronologico.

**12.8)** - Nel caso non sia stato acquisito il parere, pur dovuto, della Commissione Edilizia il RUP deve motivare esaurientemente tale circostanza.

## **Art. 13) - Commissione edilizia**

### **13.1) - Funzioni della Commissione edilizia**

Il Comune intende avvalersi nel governo delle attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio della Commissione edilizia comunale.

La Commissione edilizia è l'organismo consultivo del Comune in materia edilizia e urbanistica. Essa esprime pareri sulle materie specificate nei punti successivi. Il parere della Commissione edilizia ha efficacia meramente consultiva.

### **13.2) - Attribuzioni della Commissione edilizia**

**13.2.1)** - Il parere della Commissione Edilizia è dovuto per:

- i progetti comportanti il rilascio del permesso di costruire;
- gli atti di annullamento di permessi di costruire edilizi, se esplicitamente richiesto dal dirigente o dal responsabile comunale del provvedimento;
- i progetti di opere pubbliche o d'interesse pubblico, ancorché autorizzati con determinazioni equivalenti a permessi di costruire edilizi o urbanistici;
- i nuovi regolamenti edilizi e loro varianti generali e parziali;
- gli strumenti urbanistici generali, di settore e attuativi nonché delle loro varianti sia pubblici che privati;
- annullamento di ufficio del permesso di costruire;

**13.2.2)** - Il parere della Commissione edilizia, su richiesta dell'Amministrazione o del dirigente dell'U.T.C. è facoltativo per:

- permessi di costruire di varianti in corso d'opera incidenti sui parametri urbanistici e edilizi non legittimabili con DIA;
- eventuali interpretazioni delle norme del presente R.U.E.C, delle N.T.A. del P.U.C. e dei regolamenti attuativi di piani urbanistici esecutivi e di riqualificazione urbano-ambientale;
- valutazioni della compatibilità con gli strumenti urbanistici comunali di piani o programmi di riqualificazione e recupero urbano e ambientale, di piani sovracomunali territoriali e di settore, di patti o intese di programma.

### **13.3) - Composizione della Commissione edilizia**

**13.3.1)** - Il presidente e i membri effettivi della Commissione edilizia sono nominati dal Sindaco con decreto sindacale. Alle riunioni della stessa partecipano, quali membri consultivi, senza diritto di voto, il dirigente tecnico comunale del settore edilizio e cinque esperti in materia edilizio-urbanistica, geotecnica, agraria, di recupero urbano, di sicurezza e igiene ambientale, d'impatto ambientale, di storia locale se convocati, di volta in volta, dal presidente della stessa commissione, singolarmente o congiuntamente, su temi specialistici.

**13.3.2)** - La Commissione edilizia ha la seguente composizione:

- a. Membri permanenti di diritto:
  - Sindaco, o suo delegato, con funzioni di Presidente;
- b. Membri nominati dal Sindaco:
  - un esperto in materia edilizio-urbanistica;
  - un esperto in geotecnica;
  - un esperto in agraria;
  - un esperto di recupero urbano;
  - un esperto in sicurezza, igiene ambientale e impatto ambientale;
  - un esperto di storia locale;

Alle sedute della Commissione Edilizia partecipano, senza diritto di voto il Comandante Provinciale dei Vigili del Fuoco o suo delegato e l'Ufficiale Sanitario o suo delegato. Le adunanze sono valide quando interviene, oltre il Presidente, un numero di componenti pari ad almeno la metà del numero dei componenti elettivi.

Può essere nominato anche un vicepresidente vicario, che sostituisce il Presidente in caso di impedimento temporaneo di questi.

I membri della Commissione edilizia restano in carica per la durata del Consiglio Comunale e fino all'insediamento del nuovo Consiglio Comunale o del Commissario straordinario, in caso di scioglimento del Consiglio. Essi sono nominabili per non più di due volte consecutive, decadono dopo cinque assenze consecutive non giustificate, e sono surrogati non oltre 15 giorni dalla dichiarazione di decadenza. Pari condizioni si prevedono per i membri subentranti, nominati con il

medesimo criterio di quelli sostituiti. Per le incompatibilità valgono le disposizioni dello statuto comunale in materia di nomine.

#### **13.4) Modalità di funzionamento della C.E.**

**13.4.1)** - La Commissione edilizia, previa convocazione del suo Presidente, si riunisce presso la sede del Comune per non meno di due sedute al mese, per l'esame e l'espressione di pareri sulle istanze dei permessi di costruire istruiti dall'Ufficio Tecnico Comunale, nonché sugli atti di natura edilizia e urbanistica rientranti nelle sue competenze.

Il parere va espresso e trasmesso agli uffici comunali competenti nel tempo assegnato da questi per il rispetto del periodo utile al rilascio del permesso di costruire, prescritto dal presente Regolamento edilizio.

**13.4.2)** - Svolge funzioni di Segretario della Commissione edilizia un funzionario comunale, indicato dal Dirigente dell'U.T.C., che cura:

- le convocazioni della Commissione disposte dal Presidente;
- la redazione dei verbali e la loro tenuta e custodia;
- l'elenco delle pratiche edilizie da sottoporre al parere della C.E. in ordine cronologico, secondo il numero di protocollo di trasmissione delle stesse da parte dell'ufficio dello sportello unico per l'edilizia;
- la vidimazione degli atti amministrativi e tecnici trasmessi alla Commissione;
- la sollecita trasmissione dei pareri della Commissione all'ufficio dello sportello unico per l'edilizia o al Dirigente dell'UTC preposto al rilascio dei permessi di costruire, ovvero ad altri uffici comunali che abbiano richiesti pareri su atti programmatici in materie di competenza della Commissione;
- la sollecita trasmissione all'ufficio dello sportello unico per l'edilizia di richieste d'integrazione documentali o di chiarimenti da parte della C.E.;
- la verbalizzazione dei sopralluoghi che la C.E. decida di effettuare per l'acquisizione di elementi indispensabili per l'espressione di pareri.

Per un razionale svolgimento di tali adempimenti, la Commissione edilizia può stabilire, nel rispetto del presente R.U.E.C. e delle norme processuali amministrative, un proprio codice di operatività che, se producente effetti con rilevanza esterna, va opportunamente pubblicizzato.

**13.4.3)** - Per la validità delle riunioni della C.E. è necessaria la presenza della metà più uno dei membri della Commissione e che gli stessi siano venuti a conoscenza dell'indispensabile convocazione da parte del Presidente, anche in via breve. Le riunioni vanno preventivamente concordate con cadenza temporale costante, in sede d'approvazione del citato codice di operatività.

**13.4.4)** - L'esame dei progetti è preceduto da una sintetica illustrazione del Presidente o del membro relatore dallo stesso prescelto, sulla scorta delle relazioni istruttorie trasmesse dal responsabile del procedimento. L'espressione del parere viene assunta a maggioranza dei presenti, con prevalenza, in caso di parità, di quello del Presidente. Eventuali valutazioni contrarie al parere preso a maggioranza vanno, se richieste dagli interessati, riportati nel processo verbale della seduta.

**13.4.5)** - Non debbono essere presenti all'esame e alla formulazione di parere su progetti, i componenti della C.E. che ne hanno curato la redazione o abbiano interessi soggettivi alla realizzazione delle opere relative.

**13.4.6)** - Gli autori dei progetti possono, su richiesta loro o della Commissione, essere ascoltati per fornire eventuali chiarimenti, se necessari.

Per progetti edilizi e urbanistici di particolare complessità e rilevanza la Commissione può avvalersi della consulenza degli esperti di cui al precedente punto 11 /3.1.

**13.4.7)** - Il compenso dei membri componenti della C.E., per ogni seduta, è commisurato al gettone di presenza dei consiglieri comunali, quello del Presidente e quello degli esperti, ove consultati in Commissione, è pari al doppio di quello spettante ai componenti della stessa.

## **Art. 14) - Commissione Locale per il Paesaggio (CLP)**

### **14.1) - Compiti**

**14.1.1)** - Il parere della Commissione per il Paesaggio è requisito indispensabile per l'emissione dei provvedimenti sub delegati di cui all'art 2 comma 2°, lettere b), e) e f) del D.P.R. n. 616 del 24 luglio del 1977. La Commissione per il Paesaggio svolge le proprie funzioni in aderenza alle norme della parte terza del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio di cui al Decreto Legislativo del 22 gennaio 2004, n° 42, secondo le direttive regionali derivanti dalla L.R. N.10/82.

**14.1.2)** - Il parere della Commissione del Paesaggio è consultivo e non costituisce presunzione del rilascio dell'autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 146 del codice dei Beni culturali e del Paesaggio.

Detto parere può essere richiesto non solo per l'esecuzione di opere che comportino modifica dello stato dei luoghi sottoposti a tutela paesaggistica, ma anche per modificazioni dell'ambiente e del paesaggio non derivanti da opere edilizie.

**14.1.3)** - La Commissione Locale per il Paesaggio esprime parere obbligatorio in merito al rilascio di autorizzazione paesaggistiche di cui agli art. 146, 147 e 157 del D. Lgs. 42/2004, sottoposti a qualsiasi atto abilitante ad eccezione dei casi di cui al successivo articolo 00. Essa inoltre ha il compito di consulenza su tutte le questioni di particolare rilevanza che l'Amministrazione Comunale o lo SUE ritiene opportuno sottoporle per lo specifico fine di salvaguardare valori ambientali, paesistici, architettonici e del miglioramento della qualità urbana.

**14.1.4)** - La CLP, in ogni caso, può formulare proposte in merito alla imposizione di nuovi vincoli sul territorio o alla revisione di quelli esistenti e, in definitiva, nei riguardi di tutto ciò che sia teso alla salvaguardia dei valori ambientali, paesaggistici, architettonici e monumentali.

**14.1.5)** - Non sono sottoposti al parere della commissione, oltre gli interventi manutentivi di cui al successivo punto 14.4, "Interventi ed opere non soggetti ad autorizzazione paesaggistica"

per i quali non è richiesta l'autorizzazione paesaggistica, anche gli interventi ammessi sugli immobili ed aree ricadenti nella perimetrazione del Centro Storico e sottoposti al parere preventivo della Soprintendenza.

## **14.2) - Composizione e nomina**

**14.2.1)** - La Commissione per il Paesaggio è composta dai membri della Commissione Edilizia integrati con cinque esperti nominati dal Consiglio Comunale e dotati di particolare, pluriennale e qualificata esperienza nella tutela del paesaggio.

**14.2.2)** - I cinque membri che vanno ad integrare la CE debbono essere individuati tra esperti in Beni Ambientali, Storia dell'arte, Discipline agricole-forestali, naturalistiche, storiche, pittoriche, arti figurative e legislazione beni culturali, mediante delibera consiliare con annotazione per ogni componente della materia di cui è esperto.

**14.2.3)** - I componenti nominati dal Consiglio comunale durano in carica tre anni, decorrenti dalla data della nomina, e non possono essere nominati per più di due volte consecutive.

I membri aggregati della CLP che senza giustificato motivo rimangono assenti per più di tre sedute consecutive decadono dalla carica. Tale decadenza è certificata dal Presidente della commissione e comunicata al Consiglio Comunale che procede nella prima seduta utile alla relativa sostituzione per il solo periodo residuo di mandato. Analogamente si procede nel caso di dimissioni volontarie dalla carica o di decesso.

#### **14.3) - Funzionamento**

La CLP esprime a maggioranza il parere di “tutela ambientale” distinto da quello ordinario della CE, con la presenza necessaria di almeno tre membri aggregati. Il parere deve recare menzione dei voti espressi dai membri esperti aggregati e delle relative motivazioni.

Le ulteriori regole di funzionamento della CLP sono le stesse della CE.

#### **14.4) - Interventi ed opere non soggetti ad autorizzazione paesaggistica**

Non sono soggetti ad autorizzazione paesaggistica gli interventi e le opere di cui agli articoli nn 2, 3 e 4 del Decreto del Presidente della Repubblica 13 febbraio 2017, n. 31.

## TITOLO IV

### Procedure amministrative prima dell'inizio dei lavori

#### **Art 15) - Le forme autorizzativi delle attività edilizie**

**15.1)** - Salvo i casi di attività libera, di cui al successivo articolo 16, costituiscono titoli abilitativi:

- a) **Il permesso di Costruire** (P.d.C.).
- b) **La Segnalazione Certificata Inizio Lavori** (S.C.I.A.);

#### **Art. 16 – Attività edilizia libera (nessun titolo abilitativo)**

**16.1)** - Ai sensi dell'art. 6 comma 1 del DPR 380/2001, 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 nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo:

- a) gli interventi di manutenzione ordinaria;
- b) gli interventi di installazione delle pompe di calore aria-aria di potenza termica utile nominale inferiore a 12kw;
- c) gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- d) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
- e) i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
- f) le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;
- g) le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non

superiore a novanta giorni, previa comunicazione di avvio lavori all'amministrazione comunale;

- h) le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrato e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;
  - i) i pannelli solari, fotovoltaici, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A) di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444;
  - j) le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici
- k) opere di assoluta urgenza e di necessità immediata eseguite su ordinanza del Sindaco emanata per la tutela della pubblica incolumità;

**16.2)** - Non sono inoltre soggetti alla preventiva acquisizione del titolo edilizio, come previsto dalla legislazione vigente, i seguenti interventi:

- a) Opere e interventi pubblici che richiedano per la loro realizzazione l'azione integrata e coordinata di una pluralità di amministrazioni pubbliche allorché l'accordo delle predette amministrazioni, raggiunto con l'assenso del comune interessato, sia pubblicato ai sensi dell'articolo 34, comma 4, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n.267;
- b) opere pubbliche, da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale e opere pubbliche di interesse statale, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti, ovvero da concessionari di servizi pubblici, previo accertamento di conformità con le prescrizioni urbanistiche ed edilizie ai sensi del d.P.R. 18 aprile 1994, n. 383, e successive modificazioni;
- c) opere pubbliche dei comuni deliberate dal consiglio comunale, ovvero dalla giunta comunale, assistite dalla validazione del progetto, ai sensi dell'art. 47 del d.P.R. 21 dicembre 1999, n. 554.5/3 - I progetti relativi alle opere ed agli interventi di cui al precedente comma 5/2 sono comunque approvati previo accertamento di conformità alle norme urbanistiche ed edilizie, nonché alle norme di sicurezza, sanitarie e di tutela ambientale e paesaggistica.

## **Art. 17) – Comunicazione d’inizio lavori asseverata (CILA)**

**17.1)** - Gli interventi non riconducibili all'elenco di cui agli articoli 6, 10 e 22, del DPR n. 380 del 2001 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;

**17.2)** - 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 che sono compatibili con la normativa in materia sismica e con 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.

**17.3)** - 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.

**17.4)** - L'interessato agli interventi allega alla comunicazione di inizio dei lavori le autorizzazioni eventualmente obbligatorie ai sensi delle normative di settore e, limitatamente agli interventi di cui alla lettera a) i dati identificativi dell'impresa alla quale intende affidare la realizzazione dei lavori

**17.5)** - Riguardo agli interventi, l'interessato provvede, nei casi previsti dalle vigenti disposizioni, alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale nel termine di legge.

**17.6)** - La mancata comunicazione dell'inizio dei lavori o la mancata trasmissione della relazione

tecnica, 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

### **Art. 18) - Permesso di costruire**

**18.1)** - Il permesso di costruire è l'atto amministrativo comunale, a titolo oneroso, che consente di eseguire legittimamente gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio del Comune, nel rispetto delle leggi, delle norme urbanistiche e del presente R.U.E.C.

**18.2)** - Sono soggette a permesso di costruire:

- a) gli interventi di nuova costruzione (ivi inclusi la sopraelevazione e l'ampliamento);
- b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
- c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della SUL, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso.

**18.3)** - Sono, inoltre, oggetto di PdC i seguenti interventi:

- d) varianti a PdC che comportino variazione degli elementi di valutazione urbanistica (SUL, volume, superficie coperta, altezza, distanze dai confini) in misura superiore a quanto previsto dall'art. 64.1 "Varianti essenziali" o non compresa tra gli interventi di variante ammessi a SCIA;
- e) opere di trasformazione dei suoli quando esse siano funzionali ad una diversa utilizzazione dell'area, fatto salvo quanto previsto per le SCIA;
- f) manufatti a carattere stagionale nei casi in cui l'installazione è prevista o richiesta per più di una stagione consecutiva;
- g) distributori di carburante.

**18.4)** - Non sono assoggettate a PdC tutte le opere che non hanno incidenza sulla trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio, ed in particolare:

- h) le cappelle funerarie, le edicole ed i sepolcreti realizzati nell'ambito dei cimiteri;
- i) le recinzioni, se non alterano in maniera significativa lo stato dei luoghi, se si qualificano come pertinenza dell'immobile a cui fanno riferimento.

### **Art 19) - Disciplina del permesso di costruire**

**19.1)** – Procedimento per il rilascio

Il rilascio del permesso di costruire è a titolo oneroso, ai sensi dell'art. 16, comma 1 del T.U. e della legge urbanistica regionale, ad esclusione dei casi in cui il permesso è previsto a titolo gratuito o dovuto in forma ridotta, ai sensi dell'art. 17 e dell'art. 18 del T.U.

Il contributo concessorio per opere e impianti non destinati a residenza è disciplinato dall'art. 19 del T.U. citato e dalle norme regionali.

**19.1.1)** - Gli oneri concessori sono commisurati, ai sensi dell'art. 16, comma 3 e seguenti del T.U. citato, all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e al costo di costruzione dell'intervento, secondo le tabelle parametriche stabilite e aggiornate con deliberazione del Consiglio Comunale in base a quelle definite con decreto del Presidente della G.R. L'aggiornamento viene operato autonomamente dal Comune, in caso d'inerzia della Regione. Nel caso di piani urbanistici attuativi e di esplicita richiesta di realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione, ove concretamente eseguibili da parte dei soggetti richiedenti il permesso di costruire, gli oneri di urbanizzazione vanno considerati compresi negli obblighi sottoscritti in appositi atti convenzionali con il Comune, dai quali risulti che detti oneri, nella misura dovuta, sono stati compresi nel costo di cessione delle aree dei predetti piani attuativi agli aventi diritto, ovvero sono equivalenti al costo delle urbanizzazioni individuate dal Comune per l'esecuzione diretta da parte del richiedente il permesso di costruire. In ogni caso l'onere del costo di costruzione è dovuto.

**19.1.2)** - I permessi di costruire sono, ai sensi dell'art. 17, comma 3 del T.U. citato, a titolo gratuito per seguenti interventi:

- a) le opere da realizzare in zone agricole in funzione della conduzione dei fondi e delle esigenze dell'Imprenditore Agricolo Professionale (IAP) così come definito dalla Deliberazione di Giunta Regionale n. 339 pubblicata sul BURC n. 15 del 14/04/2008;
- b) le opere di ristrutturazione e ampliamento, in misura non superiore al 20% della consistenza, per edifici unifamiliari;
- c) gli interventi relativi a impianti, ad attrezzature e a opere pubbliche e di interesse generale realizzati dagli enti pubblici competenti, nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
- d) gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;

- e) per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche e di tutela artistico-storica e ambientale.

**19.1.3)** - Il permesso di costruire è personale, con validità esclusiva per il soggetto privato o la persona giuridica cui è intestato.

Esso può essere, ai sensi dell'art. 11 del T.U., trasferito ad altri soggetti, quali gli acquirenti del titolo autorizzativo, gli eredi o gli aventi causa del titolare del permesso, a favore dei quali sia intervenuto il trasferimento dei diritti reali sull'area interessata dall'intervento concesso. Il trasferimento della titolarità del permesso non ne modifica i termini di validità e di decadenza.

**19.1.4)** - La validità del permesso di costruire, ai sensi dell'art. 15 del T.U. è non superiore a tre anni, dall'inizio effettivo dei lavori, che vanno intrapresi non oltre un anno dal rilascio dello stesso permesso.

Per inizio effettivo dei lavori s'intende l'inizio delle opere quali, ad esempio, gli scavi in fondazione e non la sola recinzione di cantiere.

Pertanto, si ha la decadenza del permesso di costruire quando:

- a) il permesso non venga ritirato dal richiedente entro 90 giorni dalla comunicazione del rilascio da parte dello sportello unico per l'edilizia, se costituito;
- b) i lavori non vengano iniziati entro un anno dalla comunicazione del rilascio, senza che il titolare del permesso abbia richiesto il rinnovo;
- c) i lavori non vengano ultimati entro tre anni dall'inizio degli stessi, dove per ultimazione va inteso il completamento delle opere in modo tale da potere conseguire utilmente la certificazione dell'agibilità dei manufatti edilizi concessi;
- d) in mancanza delle condizioni di inizio o di compimento dei lavori, di cui ai
- e) precedenti punti b) e c), siano intervenute nuove prescrizioni urbanistiche contrastanti con la concessione.

**19.1.5)** - Il rinnovo del permesso di costruire, per un periodo non superiore ad un anno, su istanza motivata del titolare del permesso, può essere autorizzato, prima delle scadenze utili di inizio o di compimento dei lavori, di cui alle lett. b) e c) del precedente punto 6.7.

**19.1.6)** - Il provvedimento di annullamento del permesso di costruire viene adottato quando si accerti che il rilascio dello stesso è avvenuto in violazione di legge, di norme urbanistiche e del

presente regolamento edilizio nonché in presenza di gravi vizi nei procedimenti istruttori e di rilascio dello stesso permesso. Gli effetti dell'annullamento si hanno dal momento del rilascio del permesso di costruire, per cui tutte le opere realizzate nel frattempo sono da considerarsi illegittime.

In via eccezionale, nei casi non dolosi di errata rappresentazione dello stato dei luoghi o di erronee valutazioni in sede istruttoria o di rilascio, si può procedere alla revoca del permesso, con effetti dal momento del provvedimento.

**19.1.7)** - Nel corso della validità del permesso di costruire possono essere richieste varianti modificative o integrative del progetto delle opere originariamente concesse, che, se sostanziali, comportano varianti in corso d'opera, purché compatibili con eventuali nuove prescrizioni urbanistiche ed edilizie subentrate nelle more.

Il nuovo termine utile per l'ultimazione dei lavori, di anni tre, decorre dal rilascio della variante.

**19.1.8)** - Possono essere rilasciati permessi di costruire in deroga alla disciplina del P.U.C. e del R.U.E.C, ai sensi dell'art. 14 del TU, esclusivamente per edifici e impianti pubblici e d'interesse pubblico previa deliberazione del Consiglio Comunale, nel rispetto delle disposizioni contenute nel decreto legislativo n. 42/2004 e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione del PUC e dei Pua, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del D.M. 1444/68.

**19.1.9)** - I permessi di costruire urbanistici, da intendersi quelli relativi a progetti unitari di ristrutturazione urbanistica o connessi con piani urbanistici attuativi ovvero con intese o accordi di programma, sono consentiti, nell'osservanza delle norme di P.U.C. e del presente R.U.E.C, se preceduti da contratti di convenzione tra Comune e soggetti proponenti, contenenti la specificazione dei rispettivi obblighi tecnici, amministrativi e finanziari, con relative garanzie fidejussorie. I permessi urbanistici sono equivalenti ai permessi edilizi convenzionati. I soggetti proponenti possono essere privati, singoli o associati, pubblici e pubblico-privati. Tali permessi urbanistico-edilizi possono essere concessi in variante degli strumenti urbanistici, se le intese di programma vengono approvate all'unanimità attraverso conferenze di servizio, con la partecipazione di legittimi rappresentanti del Comune interessato all'intervento, dell'Ente o

Provincia competente all'approvazione degli strumenti urbanistici o loro varianti, nonché degli enti abilitati ad esprimere i pareri prescritti. Per le attività edilizie della pubblica amministrazione si procede ai sensi dell'art. 7 del T.U. citato.

## **19.2 – Elementi dell'atto di Permesso di Costruire**

**19.2.1)** - Può richiedere il rilascio del permesso di costruire:

- a) il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo per richiederlo;
- b) il titolare del diritto di superficie (nei limiti del contratto di costruzione);
- c) il proprietario di diritti reali sul bene;
- d) il titolare di diritti derivati da provvedimenti autorizzativi (es. ordine del giudice);
- e) le aziende erogatrici di pubblici servizi, anche se non proprietarie delle aree d'intervento, in applicazione dell'art. 11 del TU. (D.P.R. n. 380/2001).

Sostituisce il titolare nella richiesta: il delegato, il procuratore o mandatario del proprietario, il curatore fallimentare, il commissario giudiziale, l'aggiudicatario di vendite fallimentari.

Il titolo di legittimazione alla richiesta va attestato ai sensi dell'art. 11, comma 1 del T.U. citato, con certificazione della conservatoria dei registri immobiliari, con copia autenticata del contratto d'acquisto; nelle more del rilascio del permesso di costruire, tale documentazione può essere sostituita da autocertificazione, nelle forme di legge, fermo restando l'obbligo di produrre i predetti titoli prima del rilascio del permesso di costruire.

**19.2.2)** - La domanda di rilascio del permesso di costruire, va inoltrata, in duplice copia, di cui una in bollo, all'Ufficio comunale dello sportello unico per l'edilizia, da parte del soggetto avente titolo, ai sensi del precedente punto. Essa va controfirmata anche dai professionisti incaricati della progettazione e della direzione dei lavori. Nella domanda dovrà essere dichiarato l'oggetto del permesso di costruire, la condizione di legittimazione a produrre l'istanza, la destinazione d'uso dell'opera da realizzare, con l'impegno a non modificarla se non nelle forme prescritte.

**19.2.3)** - Il Permesso di Costruire è rilasciato dal Dirigente del Settore acquisito il parere della Commissione Edilizia (se istituita) e di altri eventuali Enti od uffici interessati al procedimento.

**19.2.3)** - Alla domanda va allegata la seguente documentazione progettuale, con specificazione del numero e del tipo di elaborato:

**- Per le nuove costruzioni:**

- a) stralcio del vigente P.U.C. e destinazione urbanistica relativa all'area dell'intervento con l'indicazione di eventuali vincoli;
- b) planimetria catastale;
- c) planimetria generale quotata dello stato dei luoghi in scala non inferiore a 1:500;
- d) planimetria di progetto con relative sistemazioni esterne, compresi quelle destinate a verde e a parcheggi, in scala non inferiore a 1:200, da cui risulti l'orientamento e il posizionamento dell'edificio, le quote delle sistemazioni del terreno (prima e dopo l'intervento) nonché la rappresentazione quotata degli edifici e delle urbanizzazioni al contorno;
- e) fotocomposizione prospettica dell'intervento nel contesto dell'ambiente urbano;
- f) piante quotate di ciascun piano con relative destinazioni d'uso;
- g) sezioni quotate da cui risulti l'altezza dell'edificio, l'altezza netta dei piani, delle intercapedini e di altri elementi costruttivi;
- h) prospetti quotati di tutte le facciate; tali elaborati vanno redatti in scala 1:50;
- i) piante quotate con rappresentazione schematica degli impianti igienico-sanitari e tecnologici, in scala 1:50;
- j) eventuali altri elaborati progettuali, in opportuna scala, necessari per completezza di rappresentazione dell'intervento;
- k) tabella sinottica dei parametri urbanistici ed edilizi dell'intervento rapportati a quelli prescritti dal PUC, dal RUEC e da altre norme, se riguardanti lo stesso;
- l) relazione tecnica sulle caratteristiche architettoniche e costruttive edilizie, con riferimento ai parametri urbanistici ed edilizi e all'inserimento dell'intervento nell'ambiente urbano, ai materiali da impiegarsi, ai sistemi costruttivi e agli impianti;
- m) autodichiarazione del progettista abilitato di conformità delle opere alle prescrizioni del PUC e del RUEC, nonché alle norme in materia igienico-sanitario-ambientale, nei limiti prescritti dall'art. 20 comma 1 del T.U., di sicurezza, di superamento delle barriere architettoniche, di consumi energetici, ai sensi delle norme contenute nella Parte II del T.U. citato;
- n) relazione geologica relativa alle caratteristiche dei terreni in fondazione;
- o) pareri o nulla osta, ove necessari, degli enti e uffici esterni competenti, non comunali;

- p) indicazione completa delle generalità dei soggetti tecnici incaricati per la redazione del progetto strutturale, la direzione dei lavori e per il coordinamento della sicurezza, nonché dell'impresa esecutrice dei lavori;
- q) ricevuta di pagamento per eventuali oneri istruttori, prefissati dal Comune con separati provvedimenti.

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

**- Per interventi sull'edilizia esistente:**

- a) per gli interventi di demolizione e ricostruzione, con variazione della volumetria e sagoma del fabbricato demolito, in aggiunta alla su riportata documentazione prevista per le nuove costruzioni, il progetto va integrato con elaborati dimostrativi dei nuovi sistemi costruttivi previsti, con schede prestazionali sui nuovi materiali da impiegare, con verifiche grafiche e descrittive della compatibilità della qualità formale dell'intervento edilizio con i caratteri architettonici del contesto urbano; tali elaborati vanno redatti con particolare cura se gli interventi ricadono in zone A di PUC;
- b) per gli interventi di ristrutturazione totale e comunque sottoposte al permesso ai sensi del precedente articolo, in quanto ricadenti in aree sottoposte a vincolo, la documentazione è identica a quella del precedente punto a) con l'integrazione di elaborati grafici e descrittivi sull'idoneità del sistema costruttivo previsto ad assicurare sia la sicurezza statica del fabbricato che la non alterazione della sua preesistente qualità formale complessiva.

**- Per interventi di infrastrutture:**

Per gli interventi riguardanti opere infrastrutturali, pubbliche e private, non comunali, la documentazione tecnica necessaria è costituita dal progetto esecutivo delle opere.

### **19.3- Efficacia temporale e decadenza del permesso di costruire**

**19.3.1)** 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. Decorso 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.

**19.3.2)** - 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.

**19.3.3)** - 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.

**19.3.4)** - 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.

**19.3.5)** - 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.

**19.3.6)** - 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.

#### **19.4- Proroga dei termini di inizio e di ultimazione dei lavori**

**19.4.1** - 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:

- a) mancata o ritardata erogazione di mutui o finanziamenti necessari per l'esecuzione dell'opera, purché tempestivamente richiesti;

- b) indisponibilità dell'immobile per mancato rilascio dell'immobile da parte del locatario, purché sia dimostrato l'avvio tempestivo di procedura di sfratto;
- c) fallimento della ditta esecutrice dei lavori con la quale sia stato stipulato contratto;
- d) decesso del titolare del Permesso e/o del titolare della ditta esecutrice dei lavori;
- e) sospensione dei lavori per scavi e ricerche archeologiche disposte dall'autorità competente;
- f) calamità naturali che abbiano impedito l'attività di cantiere e/o arrecato gravi danni alle attrezzature;
- g) mancata o ritardata approvazione di variante sostanziale;
- h) sospensioni dei lavori disposta dall'autorità amministrativa o giudiziaria.

**19.4.2** -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.

**19.4.3** - 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.

## **19.5 - Nuova istanza di Permesso di Costruire**

**19.5.1** -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.

**19.5.2** - 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 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.

## **Art. 20) - Permesso di costruire convenzionato.**

**20.1)** - Qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, è possibile il rilascio di un permesso di costruire convenzionato. La convenzione, approvata con delibera del consiglio comunale, salva diversa previsione regionale, specifica gli obblighi, funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio, il quale resta la fonte di regolamento degli interessi.

**20.2)** - Sono, in particolare, soggetti alla stipula di convenzione:

- a) la cessione di aree anche al fine dell'utilizzo di diritti edificatori;
- b) la realizzazione di opere di urbanizzazione fermo restando quanto previsto dall' art. 1, comma 2, lett. e) e art. 36, commi 3 e 4, d.lgs. n. 50 del 2016;
- c) le caratteristiche morfologiche degli interventi;
- d) la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale.

**20.3)** - La convenzione può prevedere modalità di attuazione per stralci funzionali, cui si collegano gli oneri e le opere di urbanizzazione da eseguire e le relative garanzie.

**20.4)** - Il termine di validità del permesso di costruire convenzionato può essere modulato in relazione agli stralci funzionali previsti dalla convenzione.

**20.5)** - Il procedimento di formazione del permesso di costruire convenzionato è quello previsto dal Capo II del Titolo II del DPR 380/2001. Alla convenzione si applica altresì la disciplina dell'articolo 11 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

## **Art. 21 – Segnalazione certificata di inizio attività**

**21.1)** - Ai sensi degli articoli 22, 23 e 23bis del DPR 380/2001 sono realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività gli interventi non riconducibili all'elenco di cui all'articolo 10 e all'articolo 6 del T.U. che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente, ai sensi degli articoli 22, 23 e 23bis del DPR 380/2001

**21.2)** - Sono, altresì, realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio qualora sottoposto a vincolo ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali segnalazioni certificate di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

**21.3)** - 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 prescritti dalla normativa sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico e dalle altre normative di settore.

#### **Art.22) – Disciplina della Segnalazione certificata di inizio attività**

**22.1)** - La SCIA è presentata allo Sportello Unico Edilizia dal proprietario dell'immobile o altro avente titolo a mano, tramite PEC o tramite raccomandata con avviso di ricevimento.

**22.2)-** La segnalazione è corredata dalle dichiarazioni sostitutive di certificazioni, nonché ove espressamente previsto dalla normativa vigente, dalle attestazioni e asseverazioni di tecnici abilitati, ovvero dalle dichiarazioni di conformità relative alla sussistenza dei requisiti e dei presupposti sulla conformità dell'intervento alle disposizioni di legge regolamentari, corredate dagli elaborati tecnici necessari per consentire le verifiche di competenza dell'amministrazione, come specificato nel successivo art.71 "Documenti da allegare alle istanze di SCIA".

**22.3)** -Il Comune in caso di accertata carenza della conformità dell'intervento alla legge o ai regolamenti, nel termine di trenta giorni dal ricevimento della segnalazione, adotta motivati provvedimenti di divieto di prosecuzione dell'attività e di rimozione degli eventuali effetti dannosi di essa, salvo che, ove ciò sia possibile, l'interessato provveda a

conformare alla normativa vigente detta attività ed i suoi effetti entro un termine fissato dall'amministrazione, in ogni caso non inferiore a trenta giorni. È fatto comunque salvo il potere dell'amministrazione competente di assumere determinazioni in via di autotutela, ai sensi degli articoli 21-quinquies e 21-nonies della Legge 241/1990.

**22.4)** - Dopo 30 giorni il Comune può intervenire solo in presenza del pericolo di un danno per il patrimonio artistico e culturale, per l'ambiente, per la salute, per la sicurezza pubblica o la difesa nazionale e previo motivato accertamento dell'impossibilità di tutelare comunque tali interessi mediante conformazione dell'attività dei privati alla normativa vigente.

**22.5)** - In caso di dichiarazioni sostitutive di certificazione e dell'atto di notorietà false o mendaci, l'amministrazione, ferma restando l'applicazione delle sanzioni penali che prevedono la reclusione da uno a tre anni, nonché di quelle di cui al capo VI del testo unico di cui al DPR. 28 dicembre 2000 n. 445, può sempre e in ogni tempo adottare i provvedimenti di cui al primo periodo. In caso di falsa attestazione da parte del professionista abilitato, il dirigente dell'ufficio comunale informa l'autorità giudiziaria ed il Consiglio dell'Ordine di appartenenza.

**22.6)** - Se l'immobile oggetto dell'intervento è sottoposto ad un vincolo, la cui tutela non compete al Comune, il parere o l'atto di assenso dell'Amministrazione o dell'Ente responsabile del vincolo va, di norma, allegato alla SCIA. In mancanza il Comune potrà indire una conferenza di servizi.

**22.7)** - L'attività oggetto della segnalazione può essere iniziata dalla data della presentazione della SCIA, ed ha un termine di validità massimo pari a tre anni decorrenti dalla data di efficacia.

**22.8)** - Alla scadenza del termine di cui al comma precedente, l'avente titolo può presentare al Comune una nuova SCIA avente ad oggetto le opere non ancora eseguite, qualora tali opere siano ancora compatibili con la normativa urbanistica. Alla nuova SCIA va allegata la stessa documentazione prevista per la denuncia già presentata, opportunamente adeguata con riferimento alle opere da eseguire.

**22.9)** - In caso di varianti in corso d'opera la SCIA va integrata con la descrizione delle variazioni apportate al progetto originario, con l'attestazione del progettista incaricato circa la conformità di tali variazioni rispetto alla normativa urbanistica edilizia vigente e, qualora

detti interventi non previsti interessino beni sottoposti a vincoli di cui al D.L. 42/2004, specifica autorizzazione da parte delle Amministrazioni preposte alla tutela dei vincoli stessi.

**22.10)** - A conclusione dei lavori, il progettista incaricato o altro professionista abilitato presenta allo Sportello Unico Edilizia la comunicazione di fine lavori con la quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato, ed alla ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate ovvero dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento. In assenza di tale documentazione si applica la sanzione di cui all'art.37 comma 5 del DPR 380/2001.

**22.11)** - In cantiere va conservata copia della SCIA con i relativi elaborati progettuali, da cui risulta la data di ricevimento della stessa, nonché la copia di ogni atto di assenso acquisito.

### **Art. 23 - Sanatoria per opere realizzate in assenza o difformità dalla SCIA**

**23.1)** - Nel caso in cui l'intervento edilizio sia realizzato in assenza o in difformità dalla SCIA , ma risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda di sanatoria, il responsabile dell'abuso, o il proprietario dell'immobile possono chiedere ed ottenere la sanatoria dell'abuso realizzato, versando la somma dovuta a titolo di sanzione, stabilita entro i limiti di minimo e massimo previsti dalla legge statale, con apposita deliberazione della Giunta Comunale. Per gli interventi onerosi è dovuto altresì il contributo di costruzione.

**23.2)** - La modulistica e gli elaborati di progetto da presentare sono gli stessi prescritti in via ordinaria per la SCIA.

### **Art.24 - Procedura di Autorizzazione Paesaggistica**

**25.1** - Per qualsiasi modifica dell'aspetto esteriore di immobili o aree di interesse paesaggistico, tutelati dal D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42, è necessario acquisire la specifica autorizzazione prevista dall'art. 146, comma 2, che viene rilasciata qualora si accerti la compatibilità delle opere previste con la conservazione dei valori paesistici del bene vincolato.

**25.2** L'autorizzazione non può essere rilasciata in sanatoria, per opere già eseguite (a meno - ai sensi degli artt. 167 e 181 - di quelle minori, non comportanti incrementi di superficie e di volume), costituisce presupposto dei titoli edilizi ed ha validità quinquennale. Fanno eccezione le opere

pubbliche e quelle di pubblica utilità, per le quali per effetto del D.P.R. 237/2001, art. 46, comma 2, qualora i lavori siano iniziati nel quinquennio, l'autorizzazione si considera valida per tutta la durata degli stessi.

**25.3** L'amministrazione competente alla funzione autorizzatoria in materia di paesaggistica è la Regione Campania, che ne ha delegato l'esercizio ai Comuni, purché dotati di strutture in grado di assicurare un adeguato livello di competenze tecnico-scientifiche (Commissione locale per il paesaggio) nonché di garantire la differenziazione tra attività di tutela paesaggistica ed esercizio di funzioni amministrative in materia urbanistico-edilizia (ad. 146, comma 6). Il Comune di San Giorgio del Sannio, sulla base della dichiarazione prodotta in ordine al possesso dei requisiti di legge, ha avuta confermata la delega per il rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche.

#### **25.4 - Adempimenti del Comune**

**25.4.1** - Il Comune è chiamato a svolgere precise attività, di carattere informativo, istruttorio, consultivo e certificativo, che costituiscono l'essenziale presupposto del parere di merito del Soprintendente. Tale adempimenti, mediante l'attività dell'ufficio preposto, comprendono:

- a) la comunicazione all'interessato dell'inizio del procedimento (con modalità che consentano di accertarne l'effettiva ricezione) ai sensi delle vigenti disposizioni di legge in materia di procedimento amministrativo;
- b) la verifica dei presupposti per l'applicazione dell'articolo 149, comma 1, alla stregua dei criteri fissati ai sensi degli articoli 140, comma 2, 141, comma 1, 141-bis e 143, comma 3 lettere b), c) e d);
- c) la verifica della completezza della documentazione di cui al D.P.C.M. 12.12.2005 e l'eventuale richiesta di integrazioni;
- d) gli accertamenti circa la conformità dell'intervento proposto con le prescrizioni contenute negli eventuali provvedimenti di dichiarazione di interesse pubblico;
- e) la predisposizione, a cura del responsabile del procedimento, di una relazione tecnica illustrativa (art. 146, comma 7), che:
  - descriva l'intervento proposto e ne evidenzi il livello di coerenza con le finalità conservative del vincolo, con i principi ed i criteri di tutela contenuti nei provvedimenti di dichiarazione di interesse pubblico, nonché la conformità alle norme ed alle prescrizioni

- impartite dagli strumenti di pianificazione paesaggistica, ovvero di pianificazione urbanistico-territoriale con valenza paesaggistica;
- attestati il possesso, da parte dell'interessato, del titolo a richiedere l'autorizzazione paesaggistica, nonché la liceità di eventuali preesistenze, quale requisito essenziale perché vengano assentite ulteriori trasformazioni;
- l'acquisizione del parere della Commissione Locale per il Paesaggio (ex art. 148 del Codice, L.R. 10/1982 e artt. 41 e 49, L.R. 16/2004) e la trasmissione dell'intera documentazione alla Soprintendenza per l'acquisizione del parere di sua competenza.

**25.4.2-** Successivamente - a seguito del parere della Soprintendenza ed in conformità ad esso è compito del Comune:

- a) assumere, entro venti giorni, il provvedimento definitivo, rilasciando, ovvero dinegando l'autorizzazione, previa comunicazione dei "motivi ostativi" ex art. 10 bis della legge 241/1990;
- b) trasmettere copia dell'autorizzazione alla Soprintendenza, nonché, corredandola del parere da questa reso, "agli altri enti pubblici territoriali interessati e, ove esistente, all'ente parco nel cui territorio si trova l'immobile o l'area sottoposti al vincolo".

**25.4.3-** L'autorizzazione paesaggistica possiede immediata efficacia al suo rilascio. Il Comune dovrà, inoltre, istituire "un elenco delle autorizzazioni rilasciate, aggiornato almeno ogni trenta giorni e liberamente consultabile, anche per via telematica, in cui è indicata la data di rilascio di ciascuna autorizzazione, con la annotazione sintetica del relativo oggetto"; copia dell'elenco dovrà essere trasmessa trimestralmente alla regione e alla Soprintendenza, ai fini dell'esercizio delle funzioni di vigilanza.

## **25.5 - Adempimenti della Soprintendenza**

**25.5.1-** Il Soprintendente — ovvero il suo delegato — esprime il proprio parere obbligatorio entro 45 giorni dal ricevimento della documentazione inviata dal comune. Il parere, previsto dal comma 5 dell'articolo 146, concerne anche il merito delle previste trasformazioni del territorio ed ha natura vincolante. La completezza delle istanze di autorizzazione paesaggistica e la rispondenza delle relative rappresentazioni progettuali agli standard definiti dal D.P.C.M. 12.12.2005 deve — per chiare disposizioni normative (cfr. art. 146, comma 7) — essere garantita dai comuni, cui compete l'istruttoria delle istanze medesime e la facoltà/obbligo di richiedere le necessarie integrazioni

all'interessato.

**25.5.2** - Tale attività non può — per evidenti motivi di competenza - essere surrogata dalla Soprintendenza che, pertanto, non chiederà integrazioni documentali; conseguentemente, le richieste corredate da documentazione incompleta — così come quelle prive della "relazione tecnico illustrativa" e del parere dell'organo di consulenza in materia paesaggistica - non saranno favorevolmente esaminabili e di tanto si darà comunicazione al comune richiedente entro il termine di 45 gg. fissato dal Codice per il rilascio del parere di merito.

**25.5.3** - Il superamento del termine da parte del Comune consente all'interessato di richiedere il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica, in via surrogatoria, alla Regione Campania (art. 146, comma 10) che dovrà provvedere, "anche mediante un commissario ad acta, entro sessanta giorni dal ricevimento della richiesta". Ove sia la Soprintendenza a non esprimere il proprio parere nel termine assegnato (45 gg. dalla ricezione degli atti da parte del Comune), il Comune "può indire una conferenza di servizi, alla quale il soprintendente partecipa o fa pervenire il parere scritto. La conferenza si pronuncia entro il termine perentorio di quindici giorni. In ogni caso, decorsi sessanta giorni dalla ricezione degli atti da parte del soprintendente, il comune provvede sulla domanda di autorizzazione".

**25.5.4** - La conferenza di servizi, così come definita dagli artt. 14 e segg. della legge 241/1990, costituisce un istituto di accelerazione e semplificazione dei procedimenti amministrativi. Il provvedimento finale - conforme alla determinazione conclusiva dell'amministrazione procedente - sostituisce, a tutti gli effetti, ogni autorizzazione, concessione, nulla osta o atto di assenso comunque denominato di competenza delle amministrazioni partecipanti, o comunque invitate a partecipare ma risultate assenti, alla predetta conferenza. È dunque evidente che la stessa autorizzazione paesaggistica — definita dall'art. 146 del D.Lgs 42/2004 - può formarsi nell'ambito e per effetto di una conferenza di servizi cui sono invitate a partecipare le amministrazioni competenti al suo rilascio in via ordinaria.

**25.5.5** - Sono assoggettati a procedimento semplificato di autorizzazione paesaggistica, ai sensi e per gli effetti del Decreto del Presidente della Repubblica 13 febbraio 2017, n. 31, gli interventi di lieve entità. In particolare l'allegato "B" contiene l'elenco degli interventi di lieve entità soggetti a procedimento autorizzatorio semplificato.

**Art. 26 - Cause di esclusione dall'obbligo dell'autorizzazione paesaggistica**

**26.1)** - L'autorizzazione paesaggistica non è richiesta per gli interventi di cui l'allegato "A" del DPR 31/2017.

## TITOLO V

### Procedure amministrative durante l'attuazione dei lavori

#### **Art. 27 - Adempimenti nella fase attuativa degli interventi**

**27.1)** - Gli adempimenti nella fase attuativa da parte dei soggetti titolari degli atti autorizzativi dell'attività edilizia riguardano tutti gli interventi formalmente autorizzati con permessi di costruire, ovvero assentiti con SCIA.

**27.2)** - Il soggetto titolare dell'atto autorizzativo deve dare comunicazione al Comune, a mezzo di raccomandata A.R. o con recapito diretto al protocollo comunale, della data di inizio dei lavori almeno dieci giorni prima dell'effettivo inizio degli stessi. La comunicazione va sottoscritta anche dal tecnico abilitato incaricato della direzione dei lavori.

**27.3)** - La comunicazione d'inizio dei lavori deve contenere:

- a) gli estremi del deposito del progetto strutturale sottoscritto dal progettista e vistato dal direttore dei lavori per accettazione, ai sensi dell'art. 65 del T.U., nel caso di opere in c.a., c.a.p. o in acciaio, ovvero gli estremi dell'approvazione da parte del competente Ufficio regionale del progetto strutturale delle opere, ai sensi dell'art. 93 del T.U., secondo quanto già prescritto dalle leggi n. 1086/1971 e n. 64/1974, dal D.M. 14/01/2008 richiamate nella Parte II del T.U. relativa alle norme tecniche edilizie, e dalle leggi applicative della Regione Campania ;
- b) la documentazione concernente il contenimento dei consumi energetici, ai sensi dell'art. 125 del T.U. citato, ove non trasmessa con l'istanza di permesso di costruire;
- c) gli estremi del soggetto tecnico incaricato del coordinamento della sicurezza per la progettazione e per l'esecuzione dei lavori ai sensi dei D.Lgs n. 494/1996 e successive modifiche ed integrazioni, nonché della responsabilità della sicurezza degli impianti, secondo quanto già prescritto dal d.m. n° 37 del 22 /01/2008;
- d) il certificato di regolarità contributiva (DURC); in assenza della certificazione della regolarità contributiva, anche in caso di variazione dell'impresa esecutrice dei lavori, è sospesa l'efficacia del titolo abilitativo
- e) i dati personali o la convalida di quelli già trasmessi con l'istanza del permesso di costruire, del direttore dei lavori e dell'impresa appaltatrice, abilitata nelle forme di

legge, cui è stata affidata l'esecuzione dei lavori; precisando, nel caso di non affidamento a terzi, che le opere vengano eseguite in economia direttamente dal titolare dell'atto autorizzativo;

- f) autorizzazioni comunali per occupazione di suolo pubblico e per allacciamenti fognari, e nulla osta degli enti esercenti pubblici servizi, se interessanti i lavori;
- g) planimetria quotata in scala 1:100, se non compresa negli elaborati progettuali allegati all'atto autorizzativo, da cui risulti le linee di confine con le aree pubbliche e di uso pubblico, i punti di linea e di livello dei costruendo manufatti rispetto alle quote degli spazi pubblici o di campagna se le aree di intervento non sono urbanizzate, nonché le quote d'immissione nelle fogne pubbliche e di allacciamento all'acquedotto pubblico.

**27.4)** - Il Comune, entro 10 giorni dal ricevimento della comunicazione, di cui al punto precedente, ha facoltà di chiedere la verifica sul terreno dei punti fissi altimetrici e planimetrici e degli allineamenti, da effettuarsi o direttamente da tecnici comunali, o sotto la direzione di questi da personale tecnico dell'impresa esecutrice o, da professionisti all'uopo incaricati dal titolare del permesso edilizio, redigendo regolare verbalizzazione, in contraddittorio, delle operazioni e del loro esito.

**27.5)** - Ove il Comune non provveda a quanto e nel tempo prescritto dal precedente punto 8/4, i lavori autorizzati possono avere regolare inizio, obbligandosi il direttore dei lavori a trasmettere una esauriente relazione, sottoscritta anche dall'impresa esecutrice, sulle operazioni effettuate in ordine alla determinazione sul terreno dei punti fissi e delle quote d'imposta dei manufatti edilizi riferiti a capisaldi o alle quote degli spazi pubblici al contorno.

**27.6)** - Il titolare dell'atto autorizzativo dell'intervento, il direttore dei lavori e il costruttore sono, ognuno per le proprie competenze, responsabili dell'andamento dei lavori, della conformità delle opere al progetto autorizzato e alle previste tipologie edilizie, anche ai fini di lesioni di danni soggettivi prodotti a terzi. Gli stessi debbono porre in essere tutti gli accorgimenti per assicurare l'incolumità e le condizioni igieniche delle maestranze ai sensi delle norme prescritte dei D.Lgs. n. 626/1994 e n. 494/1996 e successivi e dal d.m. n° 37 del 22/01/2008.

**27.7)** - I cantieri vanno gestiti, recintati e tenuti sgombri da materiali pericolosi e dannosi per la salubrità dell'ambiente di lavoro, con piena responsabilità dell'appaltatore. Le recinzioni devono essere solide e di altezza non inferiore a 2 m e comunque idonee a garantire l'incolumità delle persone e delle cose che ricadono nelle adiacenze, adottando le varie forme di segnaletica

prescritta.

Nel caso di interventi in zone storiche o di particolare pregio ambientale, le recinzioni vanno eseguite secondo un progetto definito per materiali, forma e dimensioni delle pannellature, da presentare e concordare con i competenti uffici comunali prima dell'inizio dei lavori ai fini della compatibilità con il contesto urbano.

**27.8)** - Nel caso di demolizioni, i materiali di risulta debbono essere allontanati e, previa bagnatura, portati a rifiuto con tutti gli accorgimenti atti a non produrre polvere nell'ambiente; il trasporto a rifiuto va effettuato secondo le modalità e le prescrizioni previste, in rapporto alla loro classificazione di rifiuti urbani, speciali, tossici e nocivi, dalle norme vigenti in materia con particolare riguardo alle norme contenute nell'articolo 5 della legge regionale n° 5 del 25 gennaio 2014. Ove le demolizioni riguardino aree urbanizzate o adiacenti a spazi pubblici, le zone di cantiere vanno protette con idonee schermature per evitare la dispersione di polveri all'esterno. Nel corso d'eventuali sospensioni dei lavori, il cantiere deve conservare le condizioni di sicurezza e d'igiene all'interno e lungo il perimetro di recinzione dello stesso prescritte dalle norme in materia. Sono vietati depositi o accatastamenti di materiali, anche temporanei, su suolo pubblico, se non specificamente autorizzati dal Comune. Gli spazi pubblici adiacenti al cantiere vanno tenuti, per tutta la durata dei lavori, costantemente puliti. E' vietato buttare da ponteggi di servizio e da ambienti interni di cantiere su spazi d'uso collettivo materiali di ogni genere.

**27.9)** - Se nel corso dei lavori di scavo o di demolizione si rinvenissero materiali o tracce di opere, che possono far ritenere trattarsi di cose d'interesse storico, artistico e archeologico, il direttore dei lavori e il titolare del permesso di costruire devono far sospendere i lavori senza alterare lo stato dei luoghi e dare immediata comunicazione al Comune del ritrovamento, che ne dà sollecita informazione alle competenti soprintendenze, cui competono, ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n.42, il nulla osta sul prosieguo ovvero le determinazioni sugli adempimenti necessari per il compimento delle opere.

## **Art. 28 - Vigilanza sugli interventi costruttivi - Violazione delle norme urbanistico-edilizie e relative sanzioni**

**28.1)** - Il Comune esercita il controllo su tutte le attività edilizie e sulle azioni di trasformazione del territorio comunale, comportanti atti autorizzativi espliciti, impliciti e ad essi assimilati, attraverso i propri uffici all'uopo delegati e abilitati all'accesso sui cantieri, ai sensi degli articoli 27, 28 e 29 del

T.U. (D.P.R. n. 380 /2001).

**28.2)** - I controlli vanno effettuati con criteri sistematici in modo da prevenire e contrastare ogni forma di abusivismo edilizio.

**28.3)** - Le verifiche vanno effettuate per constatare:

- la tenuta in cantiere dell'atto autorizzativo edilizio dell'intervento (permesso di costruire, permesso urbanistico, DIA, provvedimento equivalente al permesso di costruire) e degli allegati grafici di progetto, delle autorizzazioni connesse con i lavori;
- l'installazione a norma della tabella indicante il numero del permesso e i nominativi del progettista, del direttore dei lavori e dell'appaltatore dei lavori;
- l'esecuzione delle opere in conformità del progetto grafico allegato al permesso di costruire e le eventuali difformità.

Dell'esito delle verifiche va redatto processo verbale, che va sottoscritto, in contraddittorio, tra i tecnici comunali, la direzione dei lavori, l'impresa appaltatrice e, del caso, il progettista dell'opera.

**28.4)** - Se la verifica ha esito non positivo, il verbale va trasmesso al dirigente tecnico responsabile che adotterà, ove le difformità non siano sanabili con atti autorizzativi in sanatoria, in rapporto alla natura delle difformità, i provvedimenti consequenziali di competenza in applicazione delle norme previste dal capo II del titolo IV del TU. citato in materia di sanzioni (equivalenti alle norme già prescritte dall'abrogata legge n. 47/1985) o da norme regionali, a cominciare dalla sospensione dei lavori. Ove le difformità riguardino l'esecuzione di opere, manufatti o impianti il cui controllo compete ad altri enti ed uffici, il dirigente tecnico comunale responsabile provvede, sollecitamente, ad informarli trasmettendo ad essi il richiamato processo verbale.

**28.5)** - Nell'ipotesi di opere realizzate in difformità non sanabile, in difformità essenziale o in difformità totale o di interventi edilizi eseguiti in mancanza di atti autorizzativi espressi o taciti, ovvero in presenza di opere comunque illegittime, il dirigente tecnico responsabile dà comunicazione dell'illecito all'autorità giudiziaria; in simili casi di opere abusive si procederà alle sanzioni prescritte dall'art. 44 e seguenti dei T.U., analogamente a quanto prescritto dal soppresso art. 20 della legge 47/1985 o da equivalente norma regionale.

**28.6)** - Per il frazionamento di terreni in lotti, seguiti o meno da vendita, se non derivante da divisione successoria, ove prefigurante la fattispecie di lottizzazione abusiva di cui all'art. 30 del T.U., si applicano le disposizioni dell'art. 44 dello stesso T.U., o di equivalente norma regionale, con

relative sanzioni amministrative, civili e penali.

## **Art 29 - Modifiche Progettuali**

### **29.1 Varianti essenziali**

**29.1.1)** - Fatto salvo quanto eventualmente stabilito dalla regione Campania con propria legge, le modifiche ai titoli abilitativi, che si rendono necessarie dopo l'inizio dei lavori, sono soggette alla presentazione di SCIA, DIA o alla domanda di rilascio del PdC, qualora riguardino anche una sola variazione tra quelle indicate con le lettere a), b), c), d), e) definite come variazioni essenziali dall'art.32 del DM 380/2001.

**29.1.2)** - Fino alla emanazione della legge regionale, si assume che costituiscono variazioni essenziali gli scostamenti rispetto al progetto assentito, comunque ricompresi nei limiti dei parametri urbanistici ed edilizi ammessi per la zona omogenea, di entità superiore al 10% rispetto anche ad uno solo dei seguenti parametri: superficie coperta, rapporto di copertura, perimetro, altezza dei fabbricati, sagoma, volumetria di progetto comunque fino ad un limite di 200 mc., localizzazione del fabbricato sull'area di pertinenza;

**29.1.3)** - Le variazioni al progetto approvato comportanti un incremento dell'entità delle cubature accessorie e dei volumi tecnici o che incidono sulla distribuzione interna delle singole unità abitative, non costituiscono variazioni essenziali.

**29.1.4)** - Gli interventi di cui al primo comma, effettuati su immobili sottoposti a vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesistico ed ambientale nonché su immobili ricadenti sui parchi o in aree protette nazionali e regionali, sono considerati in totale difformità dal PdC, ai sensi e per gli effetti degli articoli 31 e 44 comma 1 del DPR 380/2001. Tutti gli altri interventi sui medesimi immobili sono considerati variazioni essenziali.

**29.1.5)** - Nei casi di cui al comma 1 la SCIA, DIA o PdC costituiscono parte integrante dell'originario titolo abilitativo e sono presentati o richiesti prima della realizzazione delle opere ed entro il termine di validità del titolo abilitativo originario. La realizzazione di varianti essenziali implica il rilascio di un ulteriore titolo abilitativo, con nuovi termini di inizio e fine lavori. All'atto della presentazione della variante essenziale dovrà essere redatto un progetto coordinato dell'intero intervento che espliciti tutte le modifiche apportate al progetto assentito.

**29.1.6)** - Per la SCIA ed il PdC in variante essenziale il termine di inizio lavori è la data di rilascio del titolo, mentre il termine di ultimazione lavori è di 3 anni dalla data di rilascio. In questo caso, la data

di rilascio del titolo in variante essenziale vale come data di fine lavori della SCIA o del PdC originario.

**29.1.7)** - A conclusione complessiva dell'intervento edilizio, verrà presentata solo la comunicazione di fine lavori relativa all'intervento di variante essenziale.

## **29.2- Varianti minori**

**29.2.1)** - Sono soggette a SCIA, se conformi agli strumenti di pianificazione e alla normativa urbanistica ed edilizia, le variazioni all'intervento previsto dal titolo abilitativo apportate in corso d'opera, non comprese tra quelle disciplinate dai precedenti commi.

**29.2.2)** - La SCIA di variante minore può essere presentata anche successivamente alla realizzazione delle variazioni, comunque prima della comunicazione di fine lavori del titolo abilitativo originario e segue la procedura ordinaria per la corretta presentazione della SCIA.

**29.2.3)** - La SCIA di variante minore, costituisce parte integrante del titolo abilitativo originario, di cui mantiene i termini. Di conseguenza, verrà data la comunicazione di fine lavori solo sul titolo abilitativo originario, vale a dire entro i tre anni dal rilascio, se trattasi di permesso di costruire, oppure entro tre anni dalla presentazione, cioè dalla data di inizio lavori, se trattasi di SCIA.

## **Art. 30 - Tolleranze di cantiere**

**30.1)** - Sono da considerarsi nell'ambito di tolleranza, e non costituiscono pertanto "abuso edilizio", le variazioni, riferite alla singola unità immobiliare, di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta, non eccedenti il 2% per singola misura lineare dei parametri contenuti nel provvedimento edilizio.

**30.2)** - Le misure di superficie e di volume sono calcolate da valori lineari misurati con le tolleranze sopraindicate e sono successivamente arrotondate all'intero più vicino, espresso in mq o mc.

In ogni caso non è mai considerabile nell'ambito della tolleranza una difformità dalla misura dichiarata superiore a cm 20.

**30.3)** - E' fatta eccezione per le altezze interne dei singoli vani e per le altre altezze prescritte da norme di carattere igienico sanitario, per le quali è stabilita la tolleranza di cm 2, per qualsiasi altezza prescritta.

**30.4)** - Per le parti che risultassero prive di esplicita quotatura sul progetto approvato, sempre che non sia possibile desumere la quota mancante in via analitica, è ammessa una tolleranza massima

di cm 10 rispetto alla lettura rilevata sul supporto cartaceo in scala 1/100, nel rispetto degli allineamenti grafici e della congruenza del disegno.

**30.5)** - Le tolleranze di cui ai commi precedenti non sono cumulabili ed in ogni caso deve essere rispettata la congruenza tra le medesime.

**30.6)** - Le tolleranze non sono consentite sugli immobili vincolati ai sensi del D.Lvo n. 42/04 e smi.

## TITOLO VI

### Procedure amministrative alla conclusione dei lavori

#### Art. 31- Comunicazione di ultimazione dei lavori

**31.1)** - Per ultimazione dei lavori s'intende:

- per gli interventi di nuove costruzioni, per le ricostruzioni edilizie, con diversa sagoma e volume del preesistente edificio e, in generale, per i progetti autorizzati con permesso di costruire: l'esecuzione delle opere in modo utile per potere conseguire la certificazione di agibilità delle opere;
- per le opere infrastrutturali: il collaudo delle opere e il verbale di ultimazione senza prescrizioni, sottoscritto dal committente, dal direttore dei lavori e dall'impresa esecutrice, che consentano la dichiarazione, da parte dell'ente competente, della piena utilizzazione dell'opera.

**31.2)** - Nei dieci giorni successivi alla data utile per il compimento dei lavori, da computarsi ai sensi del precedente art. 4, il titolare dell'atto autorizzativo dell'intervento edilizio, deve dare comunicazione al Comune dell'avvenuta ultimazione, ovvero dello stato di avanzamento delle opere. In entrambi i casi, l'Ufficio comunale competente verificherà, a mezzo di sopralluoghi, lo stato delle opere eseguite e di quelle ancora da eseguire comportanti eventuale nuovo atto autorizzativo (permesso di costruire o SCIA), redigendo apposito verbale in contraddittorio con il titolare dell'atto autorizzativo o suo legale rappresentante e il direttore dei lavori.

**31.3)** – L'ultimazione dei lavori comporta la redazione di un verbale di compimento delle opere sottoscritto dal direttore dei lavori e dall'impresa esecutrice, attestante che l'intervento edilizio è stato ultimato nel termine utile dei tre anni decorrenti dalla data di effettivo inizio dei lavori, che va inviato allo sportello unico per l'edilizia del Comune in uno con la predetta comunicazione di ultimazione lavori da parte del titolare dell'atto del permesso di costruire dell'intervento, comunque prima della richiesta di agibilità.

**31.4)** - Ai soli fini della sicurezza privata e pubblica, con salvezza degli altri adempimenti documentali necessari per ottenere l'autorizzazione all'utilizzo delle opere, per gli interventi comportanti il rilascio del permesso di costruire, prima della richiesta di agibilità il concessionario, a mezzo di tecnici abilitati, provvede:

- al collaudo statico ai sensi dell'art. 67 del T.U. (*ex lege* n. 1086/1971), per le opere con elementi strutturali in conglomerato cementizio armato o in acciaio;
- al collaudo delle opere eseguite ovvero alla redazione del verbale di regolare esecuzione, negli altri casi di interventi edilizi autorizzati con d.i.a;
- al certificato di collaudo o alla dichiarazione di conformità ai sensi dell'art. 11 7 del T.U., per quanto attiene alla sicurezza degli impianti.

### **Art 32 - Requisiti di agibilità degli edifici ( SCIA)**

**32.1)** - La sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità sono attestati mediante segnalazione certificata.

**32.2)** - Ai fini dell'agibilità, entro quindici 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:

- a) nuove costruzioni;
- b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
- c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1.

**32.3)** - La mancata presentazione della segnalazione, nei casi indicati al comma 2, comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da euro 77 a euro 464.

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

- a) 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;
- b) 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.

**32.5)** - La segnalazione certificata di cui ai commi da 1 a 4 è corredata dalla seguente documentazione:

- a) attestazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato che assevera la sussistenza delle condizioni di cui al comma 1;
- b) certificato di collaudo statico di cui all'articolo 67 ovvero, per gli interventi di cui al comma 8-bis del medesimo articolo, dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori;
- c) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 77, nonché all'articolo 82;
- d) gli estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale;
- e) 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.

**32.6)** - L'utilizzo delle costruzioni di cui ai commi 2 e 4 può essere iniziato dalla data di presentazione allo sportello unico della segnalazione corredata della documentazione di cui al comma 5. Si applica l'articolo 19, commi 3 e 6-bis, della legge 7 agosto 1990, n. 241.

### **Art 33 - Requisiti per l'agibilità per edifici ad uso diverso da quello abitativo**

**31.1)** - L'agibilità degli edifici destinati ad uso diverso da quello abitativo, consistente nell'autorizzazione del Comune a utilizzare i manufatti per le rispettive e specifiche funzioni cui l'opera è destinata, si consegue con le stesse modalità del precedente art. 32, essendo il relativo certificato di agibilità disciplinato dallo stesso art. 24 del T.U.

**31.2)** - La documentazione da accludere alla richiesta dell'autorizzazione all'agibilità è la medesima del precedente art. 32, cui va aggiunta quella relativa all'osservanza di tutte le norme vigenti all'epoca del rilascio, relative alla pluralità di impianti particolari connessi alla destinazione d'uso, prescritte da leggi, regolamenti, norme UNI e CEI e simili, oltre che dalle prescrizioni delle autorità preposte alla verifica del dimensionamento, dell'esecuzione e della gestione secondo i requisiti di sicurezza per l'utenza e le maestranze (nulla osta, pareri favorevoli, collaudi e attestazioni di conformità di componenti costruttivi e impiantistici, certificazioni di qualità rilasciati da soggetti abilitati per legge).

Per gli edifici non residenziali non è consentita l'autoattestazione di conformità alle norme antincendio e igienico-sanitarie di cui all'art. 20, comma 1 del TU.

**31.3)** - La verifica della completezza formale della documentazione spetta al competente ufficio comunale abilitato al rilascio della certificazione.

**31.4)** - I tempi istruttori e le modalità di rilascio del certificato di agibilità sono gli stessi prescritti dall'art. 25 del T.U. citato, riportati al precedente art. 32.

### **Art. 34 - Rilascio, diniego, annullamento e revoca del certificato di agibilità**

**34.1)** - Il rilascio o il diniego dell'autorizzazione da parte del competente ufficio tecnico comunale deve avvenire entro 30 giorni dalla presentazione dell'istanza, ritenendosi automaticamente accolta se il Comune non dà alcun esito entro gli stessi 30 giorni dall'inoltro dell'istanza, ai sensi del precedente art.32. Anche con la formazione del silenzio assenso, il Comune può, tuttavia, procedere ad ispezionare lo stato dei luoghi e, sulla base dei controlli, può confermare ovvero annullare l'autorizzazione automaticamente assentita secondo il principio generale dell'autotutela.

Avverso il diniego, il soggetto interessato al provvedimento può ricorrere al giudice amministrativo.

**34.2)** - L'autorizzazione comunale all'agibilità degli immobili resta valida fino a suo formale annullamento o revoca. Il proprietario dell'immobile o il titolare di diritti reali sullo stesso, resta responsabile della conservazione globale di tutti i requisiti di sicurezza statica e impiantistica, nonché di quelli igienico-sanitari e ambientali, costituenti gli elementi essenziali per il rilascio del certificato di agibilità.

**34.3)** - Nel caso di agibilità assentita per silenzio assenso ai sensi dell'art.25 del TU. in materia edilizia, ove, in sede di accertamento dell'ufficio comunale preposto, risultino inesistenti anche parzialmente i requisiti prescritti, il Comune procede al suo annullamento con provvedimento formale motivato.

**34.4)** - Quando si accerti, in occasione di crolli o di verifiche scaturenti da potenziali stati di pericolo per la privata e pubblica incolumità, che sono sopravvenuti rilevanti trasformazioni strutturali o che sono in atto destinazioni d'uso incompatibili, ovvero pervengano al Comune comunicazioni degli enti competenti di gravi carenze della sicurezza impiantistica, da cui si deduce che sono venuti

meno requisiti essenziali per l'agibilità dei manufatti edilizi, il Comune può revocare, previa diffida al proprietario o al titolare di diritti reali sull'immobile, a ripristinare le condizioni di sicurezza e d'igiene prescritte dal presente regolamento edilizio per l'utilizzazione del bene nel caso di inottemperanza, il certificato di agibilità per ragioni di sicurezza pubblica e privata, ai sensi dell'art. 26 del TU.

**34.5)** - Nel libretto dell'edificio, deve risultare, in modo esplicito, che la costruzione continui ad avere i requisiti di agibilità e di idoneità all'uso di destinazione, anche dopo significativi interventi strutturali e impiantistici, richiamando altresì le certificazioni di sicurezza richieste dalle nuove norme vigenti in materia.

### **Art 35 - Idoneità all'uso delle attrezzature e delle infrastrutture**

**35.1)** – L'idoneità all'utilizzazione di infrastrutture di uso pubblico, quali strade, piazze, linee ferrate, viadotti, cavalcavia, opere di sostegno, parcheggi pubblici, infrastrutture a verde, sport e tempo libero all'aperto, reti idriche e fognanti, impianti d'illuminazione, servizi a rete e infrastrutture similari non assimilabili ai manufatti edilizi né identificabili negli interventi di "nuova costruzione" di cui alla lettera e) dell'art. 3 del TU., consiste nel collaudo delle opere e nella formale dichiarazione di idoneità all'uso da parte dell'amministrazione e dell'ente pubblico proprietario dell'opera, da comunicarsi al Comune se l'opera infrastrutturale non è comunale.

**35.2)** - Nella dichiarazione d'idoneità all'utilizzazione delle opere per l'uso previsto, vanno riportati gli estremi delle approvazioni tecniche amministrative, delle caratteristiche strutturali e costruttive, dei pareri, dei nulla osta, e dell'esito delle verifiche e dei collaudi parziali e finali degli elementi strutturali e impiantistici, del rispetto delle norme, specifiche e generali, per la stabilità, la sicurezza e la prevenzione dai sinistri prescritte dalle leggi e dalle norme specifiche in vigore, della cui osservanza resta responsabile l'ente proprietario delle stesse opere.

## TITOLO VII

### Disciplina del contributo di costruzione

#### **Art.36- Disciplina Generale**

**36.1** - Le attività che comportano la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale sono sottoposte al pagamento di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione determinati in conformità alle disposizioni statali, regionali e comunali vigenti.

**36.2**- Il contributo è determinato con riferimento alla data di rilascio del Permesso di Costruire, ovvero della Segnalazione certificata di inizio attività, o al trentesimo giorno successivo alla data della presentazione della Denuncia di inizio attività.

**36.3** - Ai sensi del comma 2 dell'art.4 del Regolamento di attuazione della Lr. N.19/2001, alla domanda di permesso di costruire ed alla SCIA sono allegati i documenti e i prospetti di calcolo del contributo per le diverse tipologie di intervento, sottoscritti dal progettista e dal committente secondo la modulistica predisposta dall'Ufficio.

**36.4** - Le varianti ai titoli abilitativi che incidono sul calcolo del contributo, ne determinano l'adeguamento. Per le varianti si applicano le tariffe vigenti alla data del rilascio del permesso di costruire in variante e della SCIA

**36.5** - La Giunta Comunale determina annualmente il riparto delle somme di cui al primo comma, destinate alla realizzazione ed alla manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

**36.6**- Per quanto non definito nel presente titolo si rinvia alle disposizioni degli artt.16-19 del DPR n. 380/2001.

#### **Art. 37 - Oneri di Urbanizzazione**

**37.1** - Oltre agli interventi di cui all'art.2 comma 1 lettere b) c) d) della Lr n.19/2001, fatti salvi i casi di esenzione di cui al successivo art.83 "Riduzione o esonero del contributo di costruzione", gli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione urbanistica e di ristrutturazione edilizia, sono soggetti al pagamento della aliquota di contributo di costruzione afferente agli oneri di urbanizzazione, secondo le aliquote monetarie di cui ai successivi commi da aggiornare con

cadenza quinquennale, mediante delibera di Giunta Comunale o secondo diverse disposizioni regionali, ai sensi del comma 6 dell'art. 16 del DPR n.380/2001.

**37.2-** Per gli interventi di mutamento di destinazione d'uso, la quota di contributo commisurata agli oneri di urbanizzazione, se dovuta, è calcolata per differenza tra le aliquote relative alle destinazioni d'uso preesistenti e di progetto.

**37.3-** L'incidenza delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie, ai fini del relativo pagamento del contributo di costruzione, è stabilita con deliberazione di Consiglio Comunale da assumere ai sensi del comma 4 dell'art.16 del DPR n. 380/2001. In sede di prima applicazione, ai sensi del comma 5 dell'art.16 del DPR n.380/2001, essa è pari alle seguenti aliquote: 0,50 per urbanizzazioni secondarie; 0,30 per urbanizzazioni primarie; 0,20 per allacci alle reti tecnologiche urbane.

**37.4 -** Gli interventi cui afferiscono gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono quelli definiti ai commi 7, 7bis e 8 dell'art.16 del DPR n.380/2001.

### **Art.38 - Costo di Costruzione**

**38.1 -** Per gli interventi di ristrutturazione edilizia parziale, ai sensi del comma 10 dell'art. 16 del DPR 380/2001, nonché per il mutamento di destinazione d'uso con esecuzione di opere edilizie, la quota di contributo commisurata al costo di costruzione è calcolata in percentuale sull'importo dei lavori a farsi come attestato da un attendibile preventivo, allegato alla documentazione di progetto, verificato dal Comune. La percentuale da applicare varia in funzione della destinazione d'uso di progetto ed è compresa tra il cinque ed il dieci per cento del costo d'intervento, e comunque non superiore ai valori determinati per le nuove costruzioni. Tali aliquote percentuali saranno fissate mediante apposita delibera di Giunta comunale. In assenza di tale determinazione sarà applicata la percentuale minima.

### **Art.39 - Riduzione o esonero del contributo di costruzione**

**39.1-** La riduzione del contributo di costruzione si applica nei casi di cui ai commi 1, 2 e 4 dell'art.17 del DPR n. 380/2001.

**39.2-** Sono esenti dal versamento del contributo di costruzione, oltre agli interventi di cui al comma 3 dell'art.17 del DPR n.380/2001, gli interventi edilizi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di opere interne e di restauro e risanamento conservativo.

**39.3-** Per l'applicazione del contributo di costruzione relativo agli interventi mirati al contenimento

del consumo energetico che comportino un incremento della volumetria e della SUL, derivante dall'utilizzo di materiali appositamente certificati, si rinvia alle eventuali le forme di incentivazione per l'efficienza energetica e la qualità ambientale da stabilire con apposita deliberazione da parte della Amministrazione comunale.

#### **Art. 40 - Restituzione del contributo**

**40.1-** Qualora non vengano realizzati gli interventi per i quali sia stato versato il contributo, il Comune è tenuto al rimborso delle relative somme. Gli interessi decorrono dal compimento del sessantesimo giorno dalla data della presentazione della domanda di restituzione.

**40.2-** In caso di realizzazione parziale degli interventi è dovuta la restituzione del contributo relativo alla parte non realizzata.

#### **Art.41 - Sanzioni per l'omesso o ritardato versamento del contributo**

**41.1-** Le sanzioni per il ritardato o mancato versamento del contributo di costruzione sono determinati ai sensi dell'art. 42 del DPR 380/2001.

## TITOLO VIII

### Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia - Responsabilità e sanzioni

#### **Art.42 - Vigilanza durante l'esecuzione delle opere**

**42.1-** Le opere edilizie e i relativi cantieri sono soggetti a controllo da parte dei preposti organi comunali e, per quanto di competenza, del Servizio Prevenzione e Sicurezza degli Ambienti di Lavoro dell'ASL ai sensi del DLgs 81/2008 come modificati e integrati. L'intestatario del titolo edilizio deve comunicare l'inizio delle operazioni di organizzazione del cantiere, se questo non è già comunicato con l'inizio dei lavori.

**42.2** - Al fine di consentire verifiche da parte degli incaricati è fatto obbligo di conservare in ogni cantiere copia del titolo edilizio e degli elaborati di progetto approvati e timbrati dall'Amministrazione Comunale e, quando dovuto, dalla Soprintendenza Beni Architettonici e per il Paesaggio o Archeologici. E' fatto altresì obbligo di conservare copia degli elaborati previsti dalla L.1086/71 e quant'altro imposto dalla vigente normativa.

**40.1** - Il Comune, per mezzo degli organi competenti, può effettuare, in qualsiasi momento, visite di controllo per verificare la rispondenza dell'opera edilizia al progetto approvato o assentito, ed alle norme vigenti in materia.

**40.2** - Si applicano le disposizioni di cui al DPR 380/2001, TITOLO IV, Vigilanza sull'attività urbanistico- edilizia, responsabilità e sanzioni.

#### **Art.41 - Responsabilità**

**41.1** - Il titolare del permesso di costruire, il progettista, il direttore dei lavori, il geologo e l'assuntore dei lavori, sono tutti responsabili, nei limiti delle loro competenze, di ogni inosservanza alle norme generali di legge e di regolamento nonché alle modalità esecutive che siano fissate nell'atto autorizzativo.

**41.2** - Si applicano le disposizioni di cui al DPR 380/2001, TITOLO IV, art. 29. Se ne riportano i fondamentali:

- a) Il titolare del permesso di costruire, il committente e il costruttore sono responsabili, ai fini e per gli effetti delle norme contenute nel presente capo, della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni di piano nonché,

unitamente al direttore dei lavori, a quelle del permesso e alle modalità esecutive stabilite dal medesimo. Essi sono, altresì, tenuti al pagamento delle sanzioni pecuniarie e solidalmente alle spese per l'esecuzione in danno, in caso di demolizione delle opere abusivamente realizzate, salvo che dimostrino di non essere responsabili dell'abuso.

- b) Il direttore dei lavori non è responsabile qualora abbia contestato agli altri soggetti la violazione delle prescrizioni del permesso di costruire, con esclusione delle varianti in corso d'opera, fornendo al dirigente o responsabile del competente ufficio comunale contemporanea e motivata comunicazione della violazione stessa. Nei casi di totale difformità o di variazione essenziale rispetto al permesso di costruire, il direttore dei lavori deve inoltre rinunciare all'incarico contestualmente alla comunicazione resa al dirigente. In caso contrario il dirigente segnala al consiglio dell'ordine professionale di appartenenza la violazione in cui è incorso il direttore dei lavori, che è passibile di sospensione dall'albo professionale da tre mesi a due anni.
- c) Per le opere realizzate dietro presentazione di denuncia di inizio attività, il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 e 481 del codice penale. In caso di dichiarazioni non veritiere nella relazione di cui all'articolo 23, comma 1, l'amministrazione ne dà comunicazione al competente ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.

#### **Art. 42 - Provvedimenti sanzionatori e garanzie partecipative**

**42.1** -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.

**42.2** Al fine di evitare un non corretto inquadramento della fattispecie di abuso e del tipo di provvedimento da applicare in concreto, il Responsabile dello SUE 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.

**42.3** - 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.

**42.4** - Resta ferma l'applicazione alla fattispecie di abuso accertata anche dell'art. 167 del D.Lgs 22.1.2004, n. 42.

### **Art. 43 - Sospensione dei lavori**

**43.1** - Qualora sia constatata dai competenti uffici comunali, l'inosservanza delle norme di legge, del presente Regolamento, nonché delle prescrizioni urbanistiche e delle modalità esecutive fissate dal titolo abilitativo, il dirigente emette ordinanza di immediata sospensione dei lavori, che ha effetto fino all'adozione dei provvedimenti definitivi, di cui a legge 47/85, da adottare e notificare entro 45 giorni dalla sospensione dei lavori.

**43.2** Nei casi di accertato inizio di opere eseguite senza titolo su aree assoggettate da leggi statali, regionali o da altre norme urbanistiche vigenti o adottate, a vincolo di inedificabilità o destinate ad opere e spazi pubblici ovvero a edilizia residenziale pubblica di cui alla Legge 18.04.1962 n.167, provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi.

**43.3** - Qualora le opere insistano su aree vincolate dal R.D. 30.9.1923 n.3267, della legge 1766/27, del D.L. 29 Ottobre 1999, n. 490, il Sindaco provvede alla demolizione ed al ripristino dello stato dei luoghi, previa comunicazione alle Amministrazioni competenti, le quali possono intervenire, ai fini della demolizione, anche di propria iniziativa.

**43.4** - Gli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria, ove nei luoghi in cui vengono realizzate le opere non sia esibito il titolo autorizzativo ovvero non sia stato esposto il prescritto cartello e in tutti gli altri casi di presunta violazione urbanistico-edilizia, ne danno immediata comunicazione all'autorità giudiziaria, al Presidente della Giunta regionale ed al Sindaco, il quale verifica entro 30 giorni la regolarità delle opere e dispone gli atti conseguenti. L'adempimento all'ordine di sospensione è assicurato dagli agenti e funzionari preposti. Nei casi di trasgressione a detto ordine gli incaricati della vigilanza provvedono al

piantonamento del cantiere a spese del contravventore. La sospensione del cantiere può essere assicurata mediante apposizione di sigilli o in ogni altro modo il Sindaco ritenga opportuno intervenire.

**43.5** - Nei casi di inosservanza di cui al 1° comma del presente art.57, titolare del PdC, committente, costruttore e direttore lavori, sono solidalmente responsabili e tenuti al pagamento di sanzioni pecuniarie e spese di demolizione, salvo dimostrino di non essere responsabili dell'abuso. Il direttore dei lavori non è responsabile se ha contestato agli altri soggetti la violazione delle prescrizioni della concessione edilizia e ne ha dato al contempo comunicazione al Sindaco. Nei casi di totale difformità o di sostanziali variazioni rispetto al titolo abilitante l'intervento, il direttore dei lavori deve inoltre rinunciare all'incarico. In caso contrario il Sindaco segnala al Consiglio dell'Ordine professionale di appartenenza la violazione per i provvedimenti del caso.

**43.6** - La ripresa dei lavori viene autorizzata quando siano state rimosse le cause che hanno determinato la sospensione, sempre che non siano scaduti i termini di validità della concessione o autorizzazione. L'ordine di sospensione cessa qualora entro 30 giorni dalla sua notifica il Sindaco non abbia adottato i provvedimenti definitivi.

#### **Art. 44 - Annullamento del Permesso di Costruire**

**44.1)** - 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 Dirigente può procedere all'annullamento, in sede di autotutela, del permesso di costruire rilasciato secondo le disposizioni vigenti.

## TITOLO IX

### Trasparenza e legalità

#### **Art. 45 - Trasparenza e pubblicità degli atti autorizzativi delle attività edilizie**

**45/1)** - Il procedimento istruttorio e il rilascio degli atti autorizzativi delle attività edilizie vanno improntati alla più assoluta trasparenza e semplificazione delle procedure, alla pubblicità degli atti nel rispetto delle norme vigenti, consentendo l'accessibilità agli stessi, nel rispetto delle norme di semplificazione dei procedimenti autorizzativi in materia edilizia prescritte dal T.U. (D.P.R. n. 380/2001).

**45/2)** - Per la formazione, il rilascio, la tenuta e la conservazione, la gestione, la trasmissione di documenti e atti di organi della pubblica amministrazione, si applicano i criteri di semplificazione prescritti dal T.U. in materia di documentazione amministrativa di cui al D.P.R. n. 445/2000, con particolare riferimento a: autenticazioni, invio e sottoscrizione delle dichiarazioni da presentare, certificazioni contestuali, dichiarazioni sostitutive, accertamenti d'ufficio e modalità di controllo.

**45/3)** - Gli atti autorizzativi relativi ai permessi di costruire e ai provvedimenti inerenti le attività disciplinate dal precedente art. 12, vanno resi pubblici attraverso l'affissione all'albo pretorio comunale per quindici giorni, in modo che risulti facilmente intellegibile il nominativo del titolare, l'oggetto e il luogo dell'intervento.

L'affissione, che non fa decorrere il termine per eventuali impugnative, del provvedimento da parte di terzi, deve avvenire nei tre giorni successivi alla sottoscrizione dell'atto autorizzativo ad opera del dirigente tecnico comunale competente.

**45/4)** - Il registro su cui vanno trascritti, con criteri progressivi, gli estremi degli atti autorizzativi delle attività edilizie e la cartografia del territorio comunale aggiornata con gli interventi concessi secondo le modalità prescritte dal precedente art. 7, sono accessibili alla pubblica consultazione.

**45/5)** - Compatibilmente con il sistema d'informatizzazione della macchina comunale, le comunicazioni d'ufficio per richieste di documentazione integrativa, gli adempimenti di competenza dell'ufficio dello sportello unico, se costituito, in ordine a chiarimenti sulle istanze prodotte e a quanto altro necessario per l'istruttoria delle istanze, possono avvenire anche attraverso fax o posta elettronica con l'utilizzo di protocollo telematico, ove l'istante richieda di

usufruire di simile sistema di comunicazione, fornendo per le risposte il proprio codice personale o quello dei tecnici da lui incaricati.

Parimenti gli elementi conoscitivi del predetto registro degli atti autorizzativi concessi e della cartografia aggiornata, potranno essere consultabili con strumentazione informatica o via internet, se disponibili, per i quali va fornita la necessaria informativa e accessibilità.

#### **Art.46 - Informativa antimafia**

**46.1)** - Il Comune si impegna a richiedere per ogni singolo atto concessorio da rilasciare da parte degli uffici edilizia privata e condono, autocertificazione antimafia. Per tutti gli interventi che superano i 5000 mc (un condominio di media grandezza, ovvero un piano di lottizzazione o intervento costruttivo), si riserva di richiedere alla Prefettura apposita informativa antimafia ai dell'art.10 DPR 252/98 e per tutti gli interventi attinenti attività produttive ed insediamenti in aree industriali ed artigianali.

**46.2)** - Con l'atto di rilascio di autorizzazioni e/o concessioni comunque finalizzate all'esercizio di attività imprenditoriali sarà richiesto alla ditta di provvedere a comunicare le modalità di affidamento dei lavori, la ditta esecutrice, il numero dei lavoratori occupati, qualifiche e criterio di assunzione, al fine di rendere tempestivi ed agevoli i controlli sull'osservanza delle norme previdenziali ed assicurative e sulla sicurezza dei luoghi di lavoro.

## PARTE III

### DISPOSIZIONI PER LA QUALITA' URBANA E DEL TERRITORIO RURALE

#### TITOLO XV

#### REQUISITI DEGLI SPAZI APERTI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO

##### **Art.47 - Decoro degli spazi pubblici o ad uso pubblico**

**47.1** - Per migliorare le condizioni di accessibilità, le piazze, il suolo pubblico o assoggettato ad uso pubblico destinati ai percorsi pedonali, devono presentare superfici adeguate a tale uso, facendo ricorso a materiali e modalità costruttive consoni al contesto urbano in cui si inseriscono.

**47.2** - Il superamento delle barriere architettoniche dovrà essere sempre garantito nel rispetto della normativa vigente, con particolare riguardo ai parcheggi e ai percorsi pedonali, alle pendenze longitudinali/trasversali, nonché alle caratteristiche della pavimentazione.

**47.3** - Le caratteristiche realizzative delle superfici di calpestio devono consentire le necessarie operazioni di ispezionabilità e ripristinabilità dei sottoservizi impiantistici; le stesse devono favorire il deflusso e/o il convogliamento delle acque meteoriche ed evitare possibili ristagni.

**47.4** - Le pavimentazioni degli spazi pubblici devono essere realizzate utilizzando materiali congruenti con il contesto architettonico, e devono tendere a privilegiare, nell'ordine, il loro utilizzo da parte di pedoni, trasporto pubblico, trasporto privato e trasporto merci, individuando soluzioni atte a conseguire la sicurezza dei diversi utenti e la durabilità degli interventi.

##### **Art. 48 - Attrezzature per il verde e per gli spazi pubblici**

**48.1** - Il Comune di S. Giorgio del Sannio gestisce e tutela il Verde Pubblico, prevenendo ogni forma di degrado o danneggiamento del patrimonio verde. A tal fine sarà redatto dai Settori competenti il "Regolamento del verde pubblico e privato" cui il presente Regolamento rimanda.

**48.2** - Nelle aree pubbliche destinate al tempo libero ed al gioco, nelle aree a verde e nei giardini possono essere realizzati ed affidati in gestione a privati, manufatti (chioschi, punti di ristoro, edicole, ecc.) funzionali a migliorare la fruizione di detti spazi pubblici.

## **Art.49 - Arredo urbano**

**49.1** - Si definiscono interventi di arredo urbano quelli riguardanti la installazione di manufatti concorrenti alla definizione dell'aspetto urbano, con esclusione di quelli destinati allo svolgimento di attività economiche.

**49.2** - A titolo esemplificativo, sono opere di arredo urbano:

- monumenti, lapidi e cippi commemorativi;
- fontane, fioriere ed oggetti decorativi ed artistici;
- insegne ed indicatori segnaletici e pubblicitari;
- pensiline, cabine e box di pubblico servizio;
- apparecchi di illuminazione e per altri servizi tecnici;
- arredi da giardino e per i giochi infantili;
- sedili, dissuasori di sosta, gettacarta, ecc.

**49.3** - Gli interventi di cui ai precedenti commi, quando realizzati da privati, sono soggetti ad autorizzazione amministrativa, salvo l'obbligo della preventiva acquisizione del parere della competente Soprintendenza, nei casi gli stessi interessino immobili sottoposti a tutela.

**49.4** - Le suddette opere e quant'altro di similare come tipologia, non si configurano come interventi edilizi.

**49.5** - L'installazione d'insegne, mezzi pubblicitari, nelle aree adiacenti alla viabilità non dovrà essere in contrasto con le norme del Nuovo Codice della Strada e delle norme relative all'imposta sulla Pubblicità e sulle Pubbliche Affissioni. Gli interventi sono autorizzati dal competente Settore Tributi, Ufficio Affissioni, previo parere della Commissione Locale per il Paesaggio nei casi in cui il sito interessato dall'installazione ricada in zona sottoposta a vincolo paesaggistico-ambientale, ovvero laddove particolari esigenze di tutela dell'ambiente circostante lo richiedano.

**49.6** - Il Comune, per ragioni di pubblico interesse, può applicare sui fronti dei fabbricati prospettanti gli spazi pubblici o privati, previo avviso ai proprietari, le indicazioni e gli apparecchi relativi ai servizi pubblici.

**49.7** - Il Comune con il supporto della Commissione Locale per il Paesaggio, potrà consentire l'installazione da parte di privati di cartelloni o teloni pubblicitari temporanei su facciate di stabili da

ristrutturare quando questi si accollino l'onere di concorrere a riqualificare spazi pubblici siti in prossimità degli interventi.

### **Art.50 - Chioschi ed edicole**

**50.1** - I chioschi e le edicole collocati su aree pubbliche devono essere realizzati con criteri costruttivi che si armonizzino con l'ambiente circostante, e non devono rappresentare ostacolo alla circolazione, nel rispetto delle norme del Codice della Strada e del relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione.

**50.2** - Per la installazione dei chioschi e delle edicole, oltre alla concessione di suolo pubblico, dovrà essere acquisito apposito provvedimento di assenso del Comune, tramite Permesso di Costruire. La loro realizzazione, sia in forma provvisoria che permanente, è valutata in considerazione dell'utilità pubblica del servizio svolto e della compatibilità delle dimensioni in relazione alla loro definizione funzionale ed agli elementi caratterizzanti il contesto in cui devono essere situati.

### **Art. 51 - Marciapiedi e passaggi pedonali**

**51.1)** - Lungo tutti gli edifici, da costruirsi ex novo, in fregio a spazi pubblici, dovrà essere costruito il marciapiede a cura e spese dei proprietari degli edifici stessi.

**51.2)** - Le nuove strade e, laddove possibile, quelle esistenti, dovranno essere dotate di marciapiedi e/o passaggi o percorsi pedonali, pubblici o da assoggettare a servitù di passaggio pubblico, realizzati conformemente alle norme di legge relative all'eliminazione delle barriere architettoniche.

**51.3)** - I percorsi pedonali o marciapiedi, in assenza di altra possibile soluzione, dovranno essere protetti e separati dalla carreggiata tramite dissuasori di traffico, utili anche ad evitare la sosta dei veicoli.

**51.4)** - I materiali per la pavimentazione dei marciapiedi o percorsi pedonali dovranno essere di tipo antisdrucchiolevole, compatto ed omogeneo. Eventuali griglie ed altri manufatti interessanti la pavimentazione stessa devono essere del tipo "antitacco" con fessure di larghezza o diametro non superiore a cm 1,50 e i grigliati, ad elementi paralleli, devono comunque essere posti con gli elementi ortogonali al senso di marcia prevalente.

**51.5)** - Per l'accesso a spazi o a edifici pubblici e di uso pubblico, nelle zone a prevalente destinazione residenziale devono essere individuati passaggi preferenziali, con attraversamenti della viabilità stradale raccordati con rampe al marciapiede.

**51.6)** - I marciapiedi di nuova realizzazione, devono avere la larghezza minima di 2,00 m e dislivello non superiore a 15 cm. Le pendenze del piano di calpestio e le altre sistemazioni devono rispondere alla normativa vigente in tema di abbattimento delle barriere architettoniche.

**51.7)** - Nei casi in cui sia dimostrata l'impossibilità di eseguire le opere secondo quanto indicato ai commi precedenti, a causa di oggettive limitazioni degli spazi di intervento, sono ammesse deroghe. Qualora risulti impossibile il rispetto delle prescrizioni normative di abbattimento delle barriere architettoniche, il manufatto deve comunque essere eseguito in maniera di adeguarlo, il più possibile, all'accessibilità da parte dei diversamente abili, dimostrandone la effettiva fruibilità.

**51.8)** - Le acque di scarico derivanti dalle aree impermeabili di cui sopra, dovranno essere convogliate in fognatura nel rispetto delle vigenti norme.

#### **Art.52 - Percorsi ciclabili**

**52.1)** -Al fine di incentivare l'uso della bicicletta quale mezzo di trasporto individuale, il Comune promuove la realizzazione di percorsi ciclabili, alternativi al transito veicolare.

**52.2)** - Le piste ciclabili di nuova realizzazione avranno larghezza minima di metri 1,50 per i sensi unici e metri 2,50 per i doppi sensi di percorrenza. Nel caso esse siano affiancate a percorsi veicolari, dovranno essere definite con apposito segno grafico, diversificazione della pavimentazione e, laddove possibile, con cordoli o altri elementi di separazione e protezione atti a garantire la massima sicurezza per i ciclisti. Per la pavimentazione dovranno adottarsi materiali coerenti con quelli esistenti nel contesto in cui il percorso si inserisce.

## TITOLO XVI

### REQUISITI DEGLI SPAZI SCOPERTI DI PERTINENZA PRIVATA

#### **Art. 53 - Sistemazione delle superfici esterne - indice di piantumazione**

**53.1)** - 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 20 mq ogni 400 mc di volume edificato.

**53.2)** - Esse debbono essere sistemate e mantenute a verde con le opportune attrezzature per il gioco. Per quanto riguarda la ZTO A 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.

#### **Art.54 - Protezione del patrimonio arboreo e interventi sulle alberature private**

**54.1)** - Le piante di alto fusto sono protette su tutto il territorio Comunale. Per piante di alto fusto si intendono alberi con una circonferenza del tronco di almeno 100 cm misurata a 100 cm dal suolo.

**54.2)** - Se l'attaccatura della chioma è inferiore a tale altezza, la misura viene effettuata immediatamente sotto la attaccatura della chioma.

**54.3)** - Nel caso di alberi con più tronchi, si misura la somma delle circonferenze dei singoli tronchi.

**54.4)** - Non sono soggetti alle presenti norme gli alberi da frutto, ad eccezione di olivi, noci e castagni o ogni altra specie ritenuta da salvaguardare. E' fatto obbligo di conservare le piantumazioni esistenti nelle aree urbane e di provvedere alla loro sostituzione, nei casi in cui fosse necessario, con analoghe specie.

**54.5)** - Ogni abbattimento di piante che non sia compreso in un ciclo di avvicendamento colturale deve essere preventivamente autorizzato dall'Amministrazione Comunale.

**54.6)** - Su tutto il territorio Comunale, anche quello non sottoposto a particolari vincoli di tutela ambientale e/o monumentale da specifiche leggi, l'abbattimento delle piante di alto fusto sono subordinati a specifico nullaosta da parte della Amministrazione Comunale, sentiti gli Uffici competenti.

**54.7)** - Gli alberi di alto fusto come sopra definiti sono protetti e su di essi è vietato effettuare interventi di rimozione, di danneggiamento, di modifica strutturale, di disturbo alle radici con pavimentazioni impermeabili, con scavi o ammassi di materiali, con deposito o sversamento di sali, oli, acidi o basi, con posa di condutture ed eventuale fuoriuscita dalle stesse di liquidi, gas o altre sostanze.

### **Art. 55 - Recinzioni**

**55.1)** - 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.

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

- a) 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 m 2,00 (nei casi in cui sia necessaria una maggiore altezza, essi devono essere spezzati in gradoni di lunghezza non inferiore a m 2,00 opportunamente mascherati da arbusti e alberature o rivestiti con pietre e mattoni vecchi o tinteggiati di colori tipici dei luoghi);
- b) recinzioni costituite da base in muratura e cancellata in ferro, eventualmente intercalata da pilastri in muratura: fino a m 0,80 per la base in muratura e m 2,50 per il complesso della recinzione (negli ambiti collinari l'altezza massima non potrà superare m 1,50);
- c) recinzioni in rete a maglia sciolta, con eventuale cordolo di base di altezza non superiore a cm 50 e altezza totale m 2,50 (negli ambiti collinari l'altezza massima non potrà superare m 1,50);

- d) 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 = m 2,50 (negli ambiti collinari l'altezza massima non potrà superare m 1,50);
- e) recinzioni in siepi vegetali con rete metallica: H max = m 2,50 (negli ambiti collinari l'altezza massima non potrà superare m 1,50).

**55.3)** - Non sono consentite nel centro urbano e nelle zone di espansione recinzioni costituite da:

- a) elementi prefabbricati pieni;
- b) 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.

**55.4)** - 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. Non è ammesso procedere, successivamente al rilascio della concessione che non la prevedesse, se non come variante essenziale alla stessa, alla realizzazione di nuova recinzione.

**55.5)** - Gli edifici a schiera e gli interventi edilizi coordinati devono essere corredati da recinzioni omogenee (stessa tipologia, stessi riferimenti dimensionali, stessi materiali e colori). Nel caso di interventi edilizi plurimi coordinati (edificato a schiera, bifamiliare o quadrifamiliare, etc.) le recinzioni interne (tra i singoli Lotti) possono essere realizzate solo con siepi vegetali e rete metallica.

**55.6)** - 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.

**55.7)** - 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.

**55.8)** - Le coloriture delle recinzioni vanno relazionate ai riferimenti formali dell'ambiente urbano circostante. Esse saranno assentite, in assenza del Piano del colore dell'ambiente urbano di appartenenza, dall'ufficio tecnico competente, sulla base di idonee campionature (in numero non inferiore a 3).

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

**55.10)** - 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.

**55.11)** - In presenza di recinzioni realizzate anteguerra o anche successivamente, ma ritenute ugualmente di valore ambientale, per il corretto uso dei materiali, delle forme e delle dimensioni e che determinino una caratterizzazione ed un miglioramento dell'immagine architettonica e paesaggistica dell'ambito in cui sono collocate, è fatto obbligo di intervenire con la sola manutenzione straordinaria e con il divieto di qualsiasi tipo di sostituzione. 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 nei resede individuali, e solo se schermate da siepi vegetali almeno di pari altezza.

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

**55.13)** - Negli ambiti extraurbani le recinzioni dovranno essere realizzate con tecniche e materiali che consentono il transito della fauna selvatica. Pertanto, fatta eccezione per le sole aree di pertinenza dei fabbricati residenziali, le recinzioni dovranno essere costruite secondo le norme previste dal PTCP. Non è ammessa la costruzione di recinzioni su proprietà contigue tali da

costituire una unica barriera alla fauna. Al verificarsi di tale caso, le recinzioni contigue dovranno essere interrotte da almeno uno spazio di metri lineari 10 tra le proprietà contermini delimitate da opportune essenze arbustive autoctone.

### **Art. 56 - Arredi Privati**

**56.1)** - Sono tutti gli oggetti e manufatti, realizzati con materiali di qualsiasi natura, installati od esposti nelle pertinenze accessorie di attività private, su suolo pubblico o privato che hanno la funzione di arredare l'ambiente urbano collegato a dette attività o funzionali allo stesso esercizio dell'attività, quali:

- a) vetrine;
- b) chioschi ed edicole;
- c) dehors;
- d) coperture di spazi collegati a pubblici esercizi su suolo pubblico o privato;
- e) pedane;
- f) fioriere;
- g) ombrelloni, tavolini, sedie, panchine;
- h) cestini portarifiuti;
- i) distributori automatici di merci varie;
- j) impianti e messaggi pubblicitari (striscioni, standardi, etc.).

**56.2)** Per le zone omogenee A valgono le norme e le prescrizioni contenute nelle NTA allegata al Piano urbanistico attuativo vigente.

### **Art. 57 - Indicatori di attività private**

#### **Prescrizioni**

**57.1)** - Su tutto il territorio Comunale, e fatte salve le prescrizioni più restrittive riferite ad ambiti soggetti a particolare tutela e per le zone A, valgono le norme e le prescrizioni di seguito riportate:

- a) assumere come quadro di riferimento progettuale l'assetto globale della facciata in cui si inserisce, nel rispetto delle caratteristiche estetiche, architettoniche e decorative dell'edificio, di cui deve garantire la lettura;

b) non determinare disturbo, per posizione, colori ed intensità luminosa, alla circolazione, sia pedonale che veicolare, nel rispetto delle norme del Codice della Strada. Gli indicatori devono essere installati in prossimità dell'ingresso al piano terra dei locali alle cui attività si riferiscono, con la sola eccezione degli indicatori direzionali e degli indicatori pubblicizzanti insediamenti commerciali, industriali, etc. costituiti da manufatti edilizi complessi. Se le attività sono ubicate ai piani superiori le suddette forme pubblicitarie devono essere collocate accanto al portone sotto forma di targa non luminosa. In presenza di più attività da segnalare ai piani superiori, la relativa segnaletica deve essere raggruppata in una apposita ed omogenea struttura informativa.

**57.2)** - Non è ammesso alcun indicatore d'attività ai piani superiori al piano terra, salvo che sotto forma di vetrofanie.

**57.3)** - Nessuna indicatore di attività o forma pubblicitaria è consentita su:

- a) coperture degli edifici (eccetto insediamenti commerciali, industriali, etc. costituiti da manufatti edilizi complessi);
- b) pilastri (o colonne) ed arcate (o architravi) di portici;
- c) strutture aggettanti quali: balconi, pensiline, tettoie;
- d) murature in pietra viva;
- e) elementi di facciata aventi funzione decorativa.

**57.4)** - Non sono altresì consentite forme di pubblicità dipinta o incollata sulla sede stradale o sul marciapiede. E' obbligatoria la rimozione di tutti gli indicatori in questione non più utilizzati o riferiti a cessate attività, salvo il caso di insegne dipinte aventi carattere storico, delle quali è obbligatoria la conservazione. La rimozione degli indicatori di attività private deve essere effettuata, a cura degli interessati, entro 30 giorni dalla data di cessazione dell'attività stessa, trascorso il quale termine l'Amministrazione Comunale ordina la rimozione, assegnando i termini. In caso di ulteriore inerzia l'Amministrazione Comunale provvede d'ufficio addebitando le spese sostenute al titolare dell'attività cessata, fatte salve le sanzioni amministrative previste.

**57.5)** - In caso di esposizione non autorizzata di indicatori di attività, l'Amministrazione Comunale, fatte salve le altre sanzioni di tipo amministrativo ed eventualmente penali, provvede ad ordinarne la rimozione assegnando il termine ed occulta fino al momento della rimozione stessa alla vista l'indicatore in questione con l'apposizione di materiale opaco. In caso di non

ottemperanza all'ordinanza di rimozione l'Amministrazione provvede d'ufficio addebitando le spese sostenute al titolare dell'attività.

**57.6)** Pe le zone omogenee A valgono le norme e le prescrizioni contenute nelle NTA allegata al Piano urbanistico attuativo vigente.

#### **Art .58 - Insegne, Marchi, Targhe (ad esclusione delle zone A)**

**58.1)** -Le insegne, le targhe, i marchi e ogni altro elemento pubblicitario consentito devono essere apposte in corrispondenza dell'apertura dei locali cui fanno riferimento (eccetto insediamenti commerciali, industriali, etc. costituiti da manufatti edilizi complessi).

**58.2)** - Nel caso di aperture di notevole altezza (superiori a m 3,00) non è consentito l'apposizione dell'insegna in posizione superiore all'apertura.

**58.3)** - E' vietata l'apposizione di più di un'insegna per ciascuna apertura.

**58.4)** - Ove sulla stessa facciata siano già presenti insegne di diverse caratteristiche tecniche, è facoltà dell'Amministrazione prescrivere l'adeguamento della nuova insegna a quelle in essere ed anche prescrivere l'adeguamento di tutte ad un unico modello. In presenza di riquadratura (spazio predisposto nella facciata per alloggiare l'insegna) l'insegna dovrà essere ivi posizionata. Le insegne poste al di sopra dell'apertura devono avere una dimensione di base non superiore alla larghezza dell'apertura stessa, né possono comprendere più aperture. Non è consentita l'apposizione di insegne soprastanti tende. Non sono ammesse insegne ortogonali (a bandiera) a lettura laterale. Non sono consentite insegne con sorgente luminosa interna di qualsiasi tipologia costruttiva (a cassetto, a filo di neon, a lettere staccate tridimensionali, etc.) o marchi luminosi negli edifici vincolati ai sensi del D.L.vo n. 42/2004. I marchi, se riferiti ad uno stesso edificio devono uniformarsi tra loro per dimensioni, posizione e materiali. I marchi dovranno essere posizionati ad una altezza minima da terra di m 1,50 e ad una altezza max da terra di m 2,50 riferita al bordo superiore. I marchi in posizione laterale devono distare dalle eventuali cornici presenti o dalle aperture almeno 15 cm. I marchi in posizione sovrastante l'apertura non devono coprire cornici e marcapiani.

**58.5)** Pe le zone omogenee A valgono le norme e le prescrizioni contenute nelle NTA allegata al Piano urbanistico attuativo vigente.

## **Art.59 - Tende Aggettanti ( ad esclusione delle zone A)**

**59.1)** - 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 aggetto non deve essere superiore a 1,5 m e deve essere arretrato almeno 50 cm dal bordo esterno del marciapiede. Le tende devono lasciare libera un'altezza minima di 2,20 m tra marciapiede e punto più basso delle stesse. Le tende devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) essere riavvolgibili con movimento ad estensione o con movimento a rotazione escludendo quindi tende fisse rigide o su struttura rigida;
- b) rientrare nel riquadro dell'apertura cui si riferiscono, salvo deroghe;
- c) la sporgenza laterale massima della tenda rispetto all'apertura non dovrà superare i 15 cm;
- d) le tende aggettanti da uno stesso edificio devono presentare la stessa tipologia, medesimo materiale e colori armonizzati;
- e) le tende riferite ad una stessa attività devono essere identiche;
- f) scritte pubblicitarie 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);
- g) non è ammesso coprire elementi decorativi di pregio dell'edificio.

**59.2)** -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.

**59.3)** Per le zone omogenee A valgono le norme e le prescrizioni contenute nelle NTA allegate al Piano urbanistico attuativo vigente.

## **Art. 60 – Bacheche (ad esclusione delle zone A)**

**60.1)** - L'apposizione di bacheche sui fronti degli edifici prospettanti la pubblica via o spazi di uso pubblico, è consentita nei seguenti casi e limiti:

- a) farmacie: è consentita l'apposizione di bacheche esterne, delle dimensioni massime di cm 20x30, anche luminose, che segnalano i servizi di turno;
- b) pubblici esercizi: bacheche delle dimensioni massime di cm 30x40, anche luminose;
- c) organi della Pubblica Amministrazione;
- d) partiti politici;
- e) associazioni di volontariato e culturali;
- f) altre associazioni;

**60.2)** - Cinema, teatri, sale: Le bacheche affisse a parete esterna (prospettante su o visibile da spazio pubblico), fatte salve le prescrizioni specifiche, devono avere un ingombro massimo compreso nei limiti di m 1,00 di altezza, m 1,20 di base, m 0,15 di spessore, altezza da terra minima m 1,20.

**60.3)** - Per tutte le altre attività la bacheca dovrà essere posizionata internamente all'apertura (ingresso, androne, vano negozio) di accesso all'attività. In presenza di androni o di vetrine con notevole arretramento, la bacheca deve essere applicata nello spessore della muratura o all'interno della vetrina.

**60.4)** - Le bacheche devono essere realizzate in legno o metallo verniciato in armonia con i colori della facciata, con l'esclusione di qualsiasi forma di anodizzazione evitando di occultare elementi in pietra viva o di natura decorativa.

**60.5)** - In alternativa alle bacheche possono essere utilizzati degli espositori mobili realizzati in profilato di ferro. Tali espositori possono essere collocati sul suolo pubblico solo in zone pedonali.

**60.6)** Per le zone omogenee A valgono le norme e le prescrizioni contenute nelle NTA allegata al Piano urbanistico attuativo vigente.

## **Art.61 - Arredi Privati**

### **Prescrizioni generali valide su tutto il Territorio Comunale ( ad esclusione delle zone A)**

**61.1)** - Su tutto il territorio Comunale, e fatte salve le prescrizioni più restrittive per la zona A, valgono le prescrizioni di seguito riportate.

### **Infissi – Vettrine**

**61.2)** - Gli infissi non devono essere montati al filo esterno dello spessore delle murature. I grafici allegati alle istanze di Permesso di Costruire devono comprendere l'indicazione del tipo di materiale, del suo trattamento e del colore.

**61.3)** -Per la chiusura notturna di locali privi di serrande si può ricorrere a cancelletti in ferro.

### **Edicole – Chioschi**

**61.4)** -Per la vendita di giornali e riviste, l'Amministrazione Comunale può concedere, l'installazione, su suolo pubblico o privato, di manufatti chiusi specifici (destinati alla vendita, oltre che di giornali e di riviste, anche di altre tabelle merceologiche. Detti manufatti possono avere dimensione massima in pianta di 15,00 mq ed altezza massima esterna di m 3,00. In ogni caso:

- a) non è consentita l'installazione di chioschi o edicole su sedime stradale, fatta eccezione per quelle che possono essere localizzate nelle vie del centro storico pedonalizzate, nelle piazze pedonalizzate o a traffico limitato e negli spazi di parcheggio pubblico esistenti in tutte le zone, purché l'installazione non crei impedimento alla circolazione dei veicoli e dei pedoni, anche con ridotta capacità motoria o portatori di handicap in carrozzella;
- b) è consentita la collocazione su marciapiede esistente o appositamente creato solo nel caso che sia mantenuto uno spazio di marciapiede per la circolazione pedonale di larghezza non inferiore a m 2,00 e sia garantita l'accessibilità a tali strutture da parte di soggetti portatori di handicap;
- c) fuori del centro storico essi devono essere collocati a distanza non inferiore a m 20 da incroci stradali;
- d) gli espositori mobili aggiuntivi non possono ingombrare una superficie maggiore del 20 % della superficie coperta dell'edicola/chiosco;
- e) i chioschi e le edicole devono essere realizzati esclusivamente in legno, ferro, ghisa, vetro con l'esclusione dell'alluminio anodizzato;
- f) non sono consentite forme pubblicitarie dei prodotti venduti, salvo le testate dei quotidiani che potranno essere esposti esclusivamente con pannelli non luminosi né a cassonetto e nei limiti dell'altezza massima del manufatto. Per i chioschi è consentita un'insegna, relativa al genere di attività e priva di indicazioni pubblicitarie, realizzata

secondo le norme sulle insegne e posizionata in posizione frontale senza eccedere dall'altezza massima prevista per il manufatto.

### **Chioschi adibiti a Pubblico Esercizio**

- 61.5)** - Ad esclusione delle zone A è consentita l'installazione di chioschi adibiti ad pubblico esercizio o comunque alla somministrazione di cibi e bevande purché su suolo pubblico, non sottratto alla circolazione, alla sosta o al verde pubblico o d'arredo, e purché conformi ai regolamenti igienico sanitari e non in contrasto con prescrizioni urbanistiche o con vincoli ambientali.
- 61.6)** - La superficie complessiva coperta non può essere superiore a mq 15. Se la somministrazione avviene all'interno il chiosco, le sue pertinenze accessibili al pubblico debbono osservare tutte le prescrizioni in materia di superamento delle barriere architettoniche, ivi compresa la dotazione di servizi igienici fruibili da portatori di handicap.
- 61.7)** - Può essere richiesta, alle stesse condizioni e prescrizioni sopra riportate, la collocazione stagionale di chioschi per un periodo non eccedente mesi quattro per ciascun anno. La rimozione deve essere garantita da deposito cauzionale da versarsi prima del rilascio del Permesso di costruire ed essere eseguita entro sette giorni dalla scadenza del medesimo.
- 61.8)** - In caso di mancata rimozione entro il termine suddetto l'Amministrazione, ferme restando le sanzioni amministrative ed eventualmente penali, provvede alla rimozione a spese del titolare del Permesso trattenendo il deposito cauzionale anche nel caso esso fosse superiore alle spese sostenute per la rimozione. In ogni caso il suolo pubblico, sia che si tratti di installazioni stagionali che permanenti, non può essere concesso prima dell'approvazione del progetto edilizio, mentre l'installazione del manufatto è subordinata all'avvenuta stipula del contratto ed al dimostrato versamento dell'eventuale deposito cauzionale. Per quanto riguarda i materiali è esclusa l'utilizzazione di alluminio anodizzato.
- 61.9)** - Per le zone omogenee A valgono le norme e le prescrizioni contenute nelle NTA allegata al Piano urbanistico attuativo vigente

## TITOLO XVII

### REQUISITI DEGLI EDIFICI

#### **Art.62- Accessibilità edifici residenziali e non**

##### **Rampe**

**62.1)** - Fatte salve le norme previste nella legislazione nazionale e regionale in materia di superamento delle barriere architettoniche, si specificano le seguenti prescrizioni.

**62.2)** - La barriera architettonica normale è il dislivello superiore a cm 5 non provvisto di rampa o altro impianto meccanico che consenta a portatori di handicap in carrozzella il suo superamento. Nel caso il superamento di dette barriere architettoniche avvenga attraverso l'utilizzo di rampe, esse non potranno avere pendenza superiore al 8 %. Sono ammesse pendenze superiori, nei casi di adeguamento, rapportate allo sviluppo lineare effettivo della rampa e secondo quanto prescritto al punto 8.1.11 del D.M.236/89.

**62.3)** - 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 in materia di superamento delle barriere architettoniche di cui al Decreto Ministeriale 14 giugno 1989, n. 236.

**62.4)** - Nei nuovi edifici di ERP o che comunque godano di agevolazioni, sovvenzioni o contributi pubblici, è fatto obbligo di realizzare alloggi accessibili e fruibili da portatori di handicap per una quota di almeno il 5 % delle unità immobiliari residenziali comprese nell'intervento, comunque in misura non inferiore ad un alloggio per ciascun intervento.

**62.5)** - Negli edifici o nei locali pubblici o aperti al pubblico, ivi compresi negozi di qualsiasi genere e pubblici esercizi, nonché sedi di associazioni e circoli privati, è fatto obbligo di provvedere alla rimozione delle barriere architettoniche che impediscono l'accessibilità, a meno che tali edifici o locali non siano compresi nella Zona A ed abbiano caratteristiche tali da non consentire la rimozione di dette barriere, senza snaturare le caratteristiche formali del manufatto e del tessuto urbano circostante.

**62.6)** - I negozi, i pubblici esercizi e le sedi di associazioni e circoli privati dovranno adeguare

inoltre la dotazione di servizi igienici alle prescrizioni per renderli fruibili dai portatori di handicap quando sia obbligatoria la dotazione di servizi per il pubblico, o ancorché tale permanenza sia riservata ai soci.

**62.7)** - Nessuna autorizzazione o licenza per l'esercizio dell'attività commerciale, ricreativa, turistica, sportiva, di somministrazione, potrà essere rilasciata senza il soddisfacimento dei requisiti necessari per l'accessibilità e della visitabilità.

### **Art.63- Requisiti di Agibilità**

#### **Pavimento Piano Terreno**

**63.1)** Negli edifici di nuova costruzione non sono consentiti i "vespai", e deve essere garantito che il pavimento del piano terreno:

- a) sia posizionato ad una quota superiore, di almeno cm 40, rispetto al piano stradale e/o al terreno circostante;
- b) disponga di una sottostante camera d'aria dell'altezza minima di cm 30, dotata di bocche esterne contrapposte atte a garantire una sufficiente ventilazione.

**63.2)** - Sono ammessi casseri a perdere (igloo) al posto della camera d'aria di cui alla lettera b) del comma precedente;

#### **Altezza Minima Interna per Edifici Residenziali**

**63.3)** Negli edifici residenziali l'altezza interna minima dei locali, corrispondente alla distanza tra pavimento finito e soffitto, è fissata in metri:

- a) 3,50 per i locali al piano terra adibiti a negozi e attività terziarie con esclusione delle residenze;
- b) 2,70 per locali adibiti a residenza;
- c) 2,40 per locali adibiti a corridoi, disimpegni in genere, bagni, gabinetti ed ripostigli;
- d) 2,40 per locali non destinati a permanenza delle persone: cantine, autorimesse private, locali di sgombero, lavanderie, locali tecnici.

**63.4)** Negli edifici soggetti ad interventi di recupero (manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, restauro) può essere autorizzata un'altezza diversa da quella indicata al punto precedente, nel caso non vengono alterati gli interpiani.

**63.5)** E' ammessa, solo per vani legittimamente realizzati, la modifica alle quote originarie dei solai e quando l'incremento del numero degli orizzontamenti porta al raggiungimento dei minimi di altezza prescritti o, ove non fosse possibile, al miglioramento della situazione igienica.

### **Salubrità, illuminazione, aerazione**

**63.6)** - Nelle condizioni di occupazione e di uso degli alloggi, le superfici interne delle parti opache delle pareti non debbono presentare tracce di condensazione permanente.

**63.7)** Negli alloggi tutti i locali devono avere l'illuminazione naturale diretta, adeguata alla destinazione d'uso, eccetto quelli destinati a servizi igienici, disimpegno, corridoi, vani scala e ripostigli. Per ciascun locale di abitazione l'ampiezza delle finestre deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 2 %, e comunque la superficie finestrata apribile non deve essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento.

**63.8)** Deve essere assicurata, in ogni caso, l'aspirazione di fumi, vapori od esalazioni nei punti di produzione (cucina, gabinetti, etc.) prima che si diffondano.

**63.9)** Quando le caratteristiche tipologiche degli alloggi già esistenti diano luogo a condizioni che non consentano di fruire di ventilazione naturale, si dovrà ricorrere alla ventilazione meccanica centralizzata, immettendo aria opportunamente captata e con requisiti igienici soddisfacenti. L'osservanza delle prescrizioni relative al presente articolo, deve essere attestata dal progettista in sede di progettazione dell'intervento edilizio.

### **Impianti**

**63.10)** – Gli alloggi, ivi comprese le pertinenze, devono essere dotati di impianto di riscaldamento conforme alle norme vigenti. La progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici devono essere conformi alle leggi ed ai regolamenti di esecuzione, nonché alle prescrizioni del RUEC.

**63.11)** - Devono essere inoltre rispettati i disposti di cui alla Legge 10/1991e al DLgs 192/05, nonché ai Regolamenti di esecuzione ivi compreso il deposito dei progetti se richiesto, prima del rilascio del Permesso di Costruire.

**63.12)** - Le caratteristiche degli edifici medesimi devono essere adeguate alle norme delle leggi suddette e ai rispettivi regolamenti.

### **Requisiti Minimi di Isolamento Acustico**

**63.13)** -I materiali utilizzati per la costruzione, ristrutturazione o ampliamento degli alloggi devono garantire una adeguata protezione acustica degli ambienti per quanto concerne i rumori da calpestio, rumori da traffico o da altra fonte esterna, rumori da impianti o apparecchi comunque installati nel fabbricato, rumori o suoni aerei provenienti dagli alloggi contigui e da locali o spazi destinati a servizi comuni. Sono fatti salvi eventuali requisiti acustici passivi standard più restrittivi definiti con apposito DPCM ai sensi dell'art. 3, lettera e), della Legge quadro sull'inquinamento acustico, 26/10/1995 n. 447.

### **Misurazioni e valutazioni**

**63.14)** Le misure atte a verificare i requisiti devono essere effettuate in opera.

### **Provvedimenti particolari**

**63.15)** - Nel caso di spazi abitativi confinanti con spazi destinati a pubblico esercizio, attività artigianali, commerciali, industriali, ricreative, o aree a forte concentrazione di traffico, devono essere incrementati gli indici di fonoisolamento del 30%.

### **Rumorosità degli Impianti**

**63.16)** Il livello sonoro del rumore provocato in un alloggio da impianti tecnologici (ascensore, centrale termica, impianti di condizionamento, autoclavi, etc.) installati in altri alloggi o in spazi comuni non deve superare i 25 dB continui e i 30dB di punta.

### **Rumore da calpestio**

**63.17)** Senza l'effetto di altre fonti di rumore, nell'alloggio non deve rilevarsi un livello sonoro maggiore di 68dB.

**63.18)** E' prescritto in ogni caso uno spessore minimo di cm 30 dei solai e delle murature a confine con altre unità immobiliari o con spazi condominiali.

### **Art. 64 - Servizi Igienici**

**64.1)** -Nelle nuove costruzioni e nelle ristrutturazioni ciascun alloggio, deve avere almeno una stanza da bagno dotata dei seguenti apparecchi igienici: bidet, vaso, vasca da bagno o doccia, lavabo. Il locale adibito a bagno deve essere:

- a) fornito di idonea apertura verso l'esterno per il ricambio dell'aria oppure dotato di impianto di aspirazione meccanica;
- b) possibilmente disimpegnato mediante antibagno nel quale può essere collocato

solo il lavabo. Nel caso di alloggi con più di due camere da letto deve essere possibilmente previsto un secondo servizio igienico anche localizzato negli ambienti di pertinenza:

- c) il bagno principale deve avere una superficie utile minima di mq. 3,50 con lato minore non inferiore a m 1,40;
- d) il secondo bagno deve avere almeno: lavabo W.C. e bidet.

**64.2)** - Sono esclusi dalle prescrizioni di cui sopra gli interventi di restauro conservativo e di ristrutturazione edilizia, ove sia tecnicamente impossibile adeguare le dimensioni minime.

**64.3)** - Nelle case di abitazione i servizi igienici non devono essere direttamente comunicanti con i locali in cui ci sia permanenza di persone e devono avere accesso dall'interno del fabbricato.

### **Art.65 - Scarichi**

**65.1)** - Tutti gli edifici situati in zone servite da pubblica fognatura debbono essere collegati alla fognatura Comunale. L'allacciamento e l'eventuale impianto di trattamento debbono essere realizzati in conformità alle disposizioni e previa autorizzazione dell'ente o società cui è affidata la gestione. Gli scarichi provenienti da insediamenti civili sono di norma accettati in fognatura separata tal quali, e in fognatura mista previa chiarificazione.

**65.2)** - Gli scarichi provenienti da insediamenti industriali e/o dalle attività produttive in genere devono essere autorizzati dal Sindaco ai sensi della Decreto Legislativo 152/1999 e successive modificazioni ed avere caratteristiche tali da essere compatibili con quelli depurabili dagli impianti della fognatura Comunale, in caso contrario devono essere trattati con rifiuti speciali.

**65.3)** - Gli scarichi provenienti da insediamenti civili o industriali situati in aree non servite dalla pubblica fognatura dovranno essere trattati (compreso le zone agricole) in relazione alla qualità e quantità dei reflui liquidi ed alla natura del recapito finale, secondo le leggi e le normative vigenti.

**65.4)** - Per tali scarichi sono ammissibili trattamenti depurativi attraverso idonei impianti di chiarificazione, di subirrigazione, di subirrigazione drenata o di ossidazione biologica anche in relazione alle caratteristiche pedologiche del terreno.

**65.5)** - Il progetto edilizio dovrà essere corredato dagli allegati relativi alle caratteristiche qualitative e quantitative dei reflui, alla soluzione tecnica individuata per il trattamento, al tracciato della fognatura interna e al recapito finale; su tale aspetto è richiesto il parere dell'ASL.

## **Art. 66 – Requisiti minimi delle abitazioni**

**66.1)** -Fatte salve le norme tecniche relative all'edilizia residenziale che usufruisce dei finanziamenti pubblici i minimi di abitazione sono i seguenti, con tolleranza del 10 %. Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie utile netta abitabile non inferiore a mq 36 per i primi quattro abitanti, ed a mq 15 per ciascuno dei successivi. La cucina abitabile deve avere una superficie minima di mq 9. Le stanze da letto debbono avere una superficie minima di mq 12 se per una persona e di mq 16 se per due persone.

**66.2)** - Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza soggiorno di almeno mq 18, in caso di cucina abitabile e di almeno 22 mq nel caso che l'alloggio sia dotato di cucinino o posto cottura. Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina debbono essere provviste di finestra apribile. L'alloggio monolocale deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq 32 e non inf. a mq 45 se per due persone. Negli alloggi i corridoi, i disimpegni e i passaggi, devono avere il lato inferiore non minore di m 1,00 e devono garantire i disposti della Legge 13/1989.

**66.3)** - Nella dotazione degli alloggi, in luogo delle cucine, sono ammessi:

- a) i cucinini, purché costituenti accessorio di altro locale ad uso di soggiorno-pranzo, e provvisti di illuminazione ed aerazione autonoma nel rapporto proprio dei vani abitabili con finestre di superficie minima di mq 1,00;
- b) i posti cottura devono essere provvisti di illuminazione diretta ed aerazione diretta nonché di cappe di aspirazione.

## **Art.67 - Negozi, uffici e attività artigianali compatibili con le destinazioni di Zona**

**67.1)** - Nelle nuove costruzioni e nel caso di variazione di destinazione d'uso di edifici esistenti i locali destinati a negozi e devono avere:

- a) una altezza minima da pavimento a soffitto di m 3,50;
- b) non essere in comunicazione con i vani scala di accesso ad unità residenziali;
- c) la superficie minima di vendita dovrà essere corrispondente a quanto previsto dalle vigenti disposizioni in materia di commercio.

**67.2)** - I locali destinati ad uffici e attività artigianali compatibili devono avere una altezza minima da pavimento a soffitto di m 2,70.

**67.3)** - I locali degli edifici esistenti nel Centro Storico, aventi altezza inferiore a m 3.50, possono

essere utilizzati ad attività commerciale a condizione che l'altezza minima non sia inferiore 2,70 m.

**67.4)** - Nelle nuove costruzioni e negli edifici esistenti a seguito d'interventi di recupero (manutenzione straordinaria, restauro, ristrutturazione edilizia) o di variazione di destinazione d'uso, i locali destinati a negozi o ad uffici devono essere dotati di adeguati servizi igienici, nel rapporto di almeno uno o quanti richiesti dalle norme vigenti in relazione al tipo di attività ed alla superficie delle unità.

**67.5)** - Le destinazioni a negozi e attività artigianali compatibili possono essere attribuite anche a locali ubicati al piano interrato o seminterrato, senza che questo costituisca aumento della SUL a condizione che:

- a) il locale sia collegato ad altro locale posto al piano terra avente la stessa destinazione in cui deve continuare a svolgersi l'attività principale;
- b) il locale abbia requisiti di isolamento termico e ventilazione prescritti dalle norme, e rispetti i limiti di altezza e superficie previsti per la specifica destinazione d'uso;
- c) il locale al piano interrato o seminterrato non sottragga superficie destinata a parcheggi ai sensi della Legge 122/89.

**67.6)** - Per gli edifici esistenti, se le destinazioni artigianali o commerciali compatibili dovessero determinare variazione della categoria dell'edificio, si dovrà provvedere all'adeguamento degli standard urbanistici.

**67.7)** - Nelle zone A del PUC possono essere destinati a pub, birrerie e simili, anche locali posti al primo piano seminterrato fatte salve le prescrizioni di cui all'art. 6 ed 8 del DPR 303/56, anche non collegati a locali al piano terra, a condizione che:

- a) abbiano accesso da spazio pubblico;
- b) abbiano i requisiti di igiene, salubrità, isolamento termico, ventilazione ed evacuazione prescritti dalle norme;
- c) rispettino i limiti di altezza e di superficie previsti dalla specifica destinazione d'uso;
- d) rispettino la legge n. 122/1989 e/o ogni altro piano redatto dall'Amministrazione;

**67.8)** - Ogni servizio igienico deve avere i seguenti requisiti:

- a) essere dotato di lavabo e W.C.;

b) illuminati ed aerati direttamente; oppure illuminati e ventilati artificialmente in modo idoneo, su conforme parere favorevole dell'Autorità Sanitaria competente.

**67.9)** - Negli esercizi pubblici e nei locali aperti al pubblico, ivi comprese le sedi di associazioni ed i circoli privati, i servizi igienici nella quantità minima prevista dal RUEC devono essere dimensionati in modo da garantirne la fruibilità da parte di persone portatrici di handicap.

**67.10)** - Deve inoltre essere garantito il soddisfacimento di quanto disposto della Legge n. 13/1989 e della Legge n. 104/1992 in materia di superamento delle barriere architettoniche.

## **Art. 68 - Scale**

**68.1)** - Tutti gli edifici pluripiano debbono essere dotati di almeno una scala se la superficie lorda del piano da servire è inferiore o uguale a mq 400 e di scale aggiuntive per ogni ulteriore superficie di mq 350, o frazioni di superfici lorde del piano, oltre alle eventuali scale di sicurezza esterne.

**68.2)** - Le rampe e i pianerottoli degli edifici condominiali, degli edifici a destinazione direzionale, commerciale, turistica, artigianale e industriale, devono avere una larghezza utile non inferiore a m 1,20.

**68.3)** - Le rampe delle scale:

a) devono avere una larghezza minima delle piattaforme di distribuzione, anche se servite da un solo ascensore, di m 1,20;

b) non devono comprendere più di 12 pedate di seguito senza un pianerottolo, se l'edificio non è dotato di ascensore, ovvero 15 pedate per gli edifici con ascensore.

**68.4)** - I pianerottoli di arrivo, qualora servano anche vani ascensore, debbono avere larghezza minima di m 1,50.

**68.5)** Le alzate dei gradini non devono avere altezze superiori a cm 18 e la larghezza minima di cm 27 in corrispondenza dell'asse di percorrenza.

**68.6)** Il parapetto che costituisce la difesa verso il vuoto deve avere un'altezza minima di m 0,90. Per le rampe e i pianerottoli di accesso a singole unità residenziali e interne alle unità per servizio di vani abitati è consentita una larghezza minima di m 1,00, riducibile a m 0,80 nel caso che la scala sia a giorno (ringhiera esterna).

**68.7)** Nei nuovi edifici sono ammesse scale a chiocciola solo per accedere a vani accessori. Negli edifici esistenti ne è consentito l'utilizzo per l'accesso a vani abitabili purché il gradino abbia

larghezza non inferiore a cm 60, alzata non superiore a cm 25 e pedata mediana non inferiore a cm 21.

**68.8)** Le scale degli edifici condominiali che servono più di due piani fuori terra, compreso il piano terreno, debbono essere ventilate ed illuminate direttamente dall'esterno con parti finestrate apribili di superficie non inferiore, ad ogni piano, a 1/10 della superficie del vano scala. Le scale poste a servizio dei piani superiori al secondo piano fuori terra, possono essere illuminate anche mediante lucernario della superficie non inferiore a 1/4 di quella del vano scala e munito di apertura atta a garantire la ventilazione diretta dall'esterno.

### **Art. 69 - Ascensori**

**69.1)** -In tutti i nuovi edifici residenziali dotati di quattro o più livelli – entro o fuori terra – od orizzontamenti abitabili o destinati a pertinenze e/o accessori, deve essere previsto almeno un impianto di ascensore, la cui cabina non sia di dimensioni nette interne inferiori a cm 130 per cm 95, con porta posizionata sul lato corto e con luce netta minima di cm 75-80 e posizionato in modo tale da garantire la visitabilità a ciascuna unità immobiliare da parte di portatori di handicap.

**69.2)** - Sono escluse le unità immobiliari unifamiliari.

**69.3)** - In tutti i nuovi edifici non residenziali con più di un livello od orizzontamento, ivi compresi i piani interrati, intermedi o di copertura destinati a parcheggio, e con l'esclusione dei livelli destinati esclusivamente ad impianti tecnici o produttivi, deve essere previsto un impianto di ascensore la cui cabina non sia di dimensioni nette interne inferiori a cm 140 per cm 110, con porta posizionata sul lato corto e con luce netta minima di cm 80. In tutti i casi deve essere prevista una piattaforma di distribuzione anteriormente alla porta, con dimensioni minime di cm 150 per cm 150.

**69.4)** - Per gli edifici esistenti gli impianti di ascensore possono essere inseriti all'interno degli stessi in adeguamento alla vigente normativa sul superamento delle barriere architettoniche. L'intervento d'installazione, compreso nella manutenzione straordinaria, deve tenere conto dei caratteri storici e architettonici dell'edificio.

**69.5)** - Nel caso l'ascensore non sia inseribile all'interno del fabbricato senza pregiudizio per le sue caratteristiche storiche o dei suoi caratteri architettonici e ove dimostrato con idonea certificazione che l'intervento è necessario per soddisfare esigenze di persona residente nell'edificio con ridotta capacità motoria ovvero nel caso che l'installazione sia resa necessaria dalla

legittima destinazione del fabbricato, può essere rilasciato Permesso di Costruire, in deroga. Unitamente alla richiesta di Permesso di Costruire dovrà essere data dimostrazione adeguatamente motivata, dell'impossibilità di soluzioni interne al fabbricato.

**69.6)** - Per gli edifici esistenti, ove comprovate situazioni strutturali non consentano il raggiungimento delle dimensioni minime per gli ascensori e le antistanti piattaforme, prescritte dalle norme vigenti e dal RUEC, possono ammettersi anche dimensioni inferiori (sempre che sia assicurato l'accesso della carrozzella più un accompagnatore).

### **Art. 70 - Accesso veicolare alle aree ed agli edifici**

**70.1)** - Quando per uscire dall'interno di un edificio o di una proprietà sulla sede stradale sia necessario superare un dislivello, il piano inclinato destinato agli autoveicoli deve terminare con un tratto pianeggiante della lunghezza di almeno m 2,00 prima della sede stradale stessa ed avere una pendenza non superiore al 20 %, opportunamente raccordata ai livelli di arrivo e partenza. E' ammesso la formazione di un passo carrabile nella cordatura del marciapiede per l'accesso dei veicoli alle seguenti condizioni:

- a) larghezza non inferiore a m 3,50 e non superiore a m 6,50;
- b) distanza non inferiore a m 12,00 da ogni incrocio stradale, misurata dallo spigolo del marciapiede d'angolo;
- c) distanza non inferiore a m 1,60 da un altro passo carrabile ed a m 0,80 dal confine dell'area interessata dall'edificazione. Qualora l'edificio sia contornato da più vie, l'accesso dei veicoli verrà concesso dalla via di minor importanza, tranne che la particolare conformazione del terreno, o particolari condizioni del contesto circostante, rendano possibile il solo accesso dalla via più importante. Può essere concesso più di un passo carrabile qualora si realizzi un miglioramento della viabilità sia esterna che interna, con particolare riferimento ai complessi edilizi ed agli insediamenti residenziali.

**70.2)** - Il passo carrabile non può creare comunque limitazioni alla funzionalità dell'uso del marciapiede da parte di pedoni con limitata capacità motoria o di portatori di handicap in carrozzella.

### **Art. 71 - Campionature**

**71.1)** - La coloritura delle facciate, dei nuovi edifici e di quelli esistenti, deve essere eseguita

secondo le indicazioni impartite dall'Ufficio di Piano del Comune, sulla base di campionature di colore, minimo tre campioni per ogni colore da impiegare.

**71.2)** - E' facoltà della Commissione Edilizia e della Commissione Locale per il Paesaggio richiedere in sede di esame dei progetti relativi ad edificio di particolare importanza, o di particolare interesse ambientale e paesistico, l'esecuzione di un'ideale e più estesa campionatura delle tinteggiature e dei rivestimenti di facciata.

#### **Art.72 - Obblighi di manutenzione**

**72.1)** - Ogni edificio deve essere mantenuto in tutte le sue parti in conformità con le disposizioni vigenti in materia di sicurezza, di igiene e di decoro pubblico, a cura e spese della proprietà.

**72.2)** - L'Amministrazione Comunale ha facoltà di ordinare il restauro degli edifici, o parti di questi, ogni qualvolta le loro condizioni siano tali da menomare l'estetica, la sicurezza o da costituire fonte di pericolo per la pubblica incolumità, acquisito, qualora l'importanza dell'opera lo richieda, il parere della competente Commissione Edilizia (se istituita).

**72.3)** - Può inoltre ordinare il restauro e la ricoloritura delle facciate danneggiate per vetustà, per cattiva costruzione e per mancanza di manutenzione, e per quelle manomesse per riparazioni, per inserimento di nuovi impianti, per collocamento o sostituzione degli infissi, di supporti, per l'applicazione di insegne e simili.

**72.4)** - In caso di inerzia della proprietà, scaduti i termini assegnati nell'ordinanza di restauro o riparazione, l'Amministrazione Comunale esegue d'ufficio i lavori a spese della proprietà, fatte salve le sanzioni amministrative accessorie.

**72.5)** - Nel rifacimento delle facciate non devono essere eliminate modanature, decori, cornici, balze ed altro e le parti danneggiate devono essere restaurate.

#### **Art. 73 - Numero civico dei fabbricati**

**73.1)** - 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.

**73.2)** - 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 m 2,00 a m 3,00, a seconda delle caratteristiche architettoniche delle aperture stesse.

**73.3)** - 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.

**73.4)** - 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.

#### **Art 74 - Verifiche di sicurezza e libretto del fabbricato**

**74.1)** - Entro due anni dall'entrata in vigore del presente regolamento edilizio tutti i manufatti edilizi con epoca di costruzione, intesa come ultimazione delle opere, superiore a 20 anni, e quelli che nell'ultimo ventennio siano stati interessati da ordinanze di sgombero, anche parziale, per ragioni di pericolo per la pubblica incolumità, vanno sottoposti a verifica di sicurezza da parte di tecnici abilitati incaricati dai proprietari degli immobili, dalle cui risultanze va attestato, in modo esplicito, che la costruzione possiede ancora tutti i requisiti per l'uso di destinazione, in sicurezza per le persone e le cose ovvero vanno indicati gli interventi, eventualmente necessari, per conseguire o ripristinare tale condizione di sicurezza.

**74.2)** - Le verifiche, di cui al precedente punto 22/1, di natura statica, prestazionale e funzionale devono riguardare:

- La stabilità dei terrapieni di sottofondazione, con riferimento alle caratteristiche geologiche dei terreni, all'eventuale presenza di cavità e di fattori di crisi delle masse terrose, in relazione ai carichi soprastanti.
- L'integrità costruttiva delle opere in fondazione, delle strutture verticali ed orizzontali, dei manufatti in muratura, interni ed esterni, e la capacità di resistenza delle sezioni reagenti alle sollecitazioni da carichi fissi, mobili e di natura sismica, nel rispetto dei coefficienti di sicurezza prescritti.

- L'integrità degli elementi murari di finitura il cui crollo può arrecare danno e pericolo per la pubblica e privata incolumità.
- La funzionalità a norma degli impianti in dotazione degli immobili.
- La stabilità complessiva dell'edificio e dei complessi edilizi, nel caso di costruzioni in aderenza o strutturalmente interconnessi.

Le verifiche vanno condotte con criteri tecnico-scientifici, a mezzo di analisi a vista, di utilizzo di moderni mezzi strumentali, di saggi, di prove di carico, di analisi di laboratorio su campioni di manufatti, da operarsi in modo sistematico o mirato sull'intero organismo edilizio.

**74.3)** - Qualora un manufatto edilizio o parte di esso minacci pericolo, il proprietario, i conduttori e gli inquilini sono obbligati a darne immediata comunicazione al Comune e al più vicino comando dei VV.F e, nei casi di manifesta gravità, a non praticare i luoghi potenzialmente interessati a possibili cedimenti e crolli.

Il Comune, attraverso proprio personale tecnico provvede con la necessaria urgenza, alla verifica dello stato dei luoghi, e se del caso dispone diffida al proprietario di provvedere a vista agli interventi indifferibili e urgenti di assicurazione e di tutela per la pubblica incolumità, compreso i necessari sgomberi.

Il dirigente tecnico del Comune, acquisita la relazione tecnica di sopralluogo e assunti i provvedimenti di somma urgenza, provvede, con sua determinazione a confermare o meno lo sgombero e ad intimare al soggetto proprietario l'esecuzione delle opere di ripristino o di demolizione dei manufatti ammalorati o pericolanti, assegnandogli un termine per gli interventi.

**74.4)** - Ad ogni edificio e manufatto edilizio, in generale, ricadente nel territorio comunale, deve corrispondere un "Fascicolo dell'edificio o di opera edilizia" dal quale risulta la relativa storia tecnico-costruttiva e amministrativa, ed in particolare:

L'epoca di costruzione dell'opera e, ove risultino indisponibili, atti formali autorizzativi;

- le caratteristiche tecnico-costruttive originale dell'opera, dedotte da documentazione in possesso del Comune o dei proprietari;
- i dati planovolumetrici dei manufatti;
- i valori caratteristici di resistenza dei materiali e le tipologie strutturali e costruttive dell'edificio previsti al punto 22/2;
- le variazioni introdotte in corso d'opera;

- gli esiti di verifiche, di analisi sui materiali, di prove di carico, di saggi, di collaudi parziali e finali, operati sulle opere murarie e sugli impianti;
- le variazioni planovolumetriche, strutturali e costruttive, funzionali, tipologiche, impiantistiche, nonché le mutazioni di destinazione dell'edificio intervenute dal momento dell'ultimazione dei lavori, e le mutazioni delle condizioni delle sistemazioni al contorno;
- lo stato locativo delle opere murarie e degli impianti;
- gli eventi destabilizzanti eccezionali intervenuti nel corso dell'esistenza dei manufatti;
- i dati di natura amministrativa, quali: rilascio di permessi di costruire, eventuali varianti o sanatorie, inizio e compimento dei lavori, nulla osta e certificazioni di deposito di progetti strutturali, verbali e attestati di conformità, certificazione di idoneità all'uso dell'opera; estremi dei soggetti intervenuti e responsabilità (committente, progettista architettonico, progettista strutturale e degli impianti, direttore dei lavori, coordinatore della sicurezza, collaudatore statico, collaudatore, impresa esecutrice e quelle subappaltatrici di lavori specialistici).

Il controllo periodico sull'aggiornamento del fascicolo dell'edificio è di competenza dell'UTC comunale.

## TITOLO XVIII

### REQUISITI DELLE AREE NATURALI E DELLE COSTRUZIONI RURALI

#### Art. 74 - Aree naturali

**74.1)** - 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.

**74.2)** - 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, geo-pedologici, 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.

**74.3)** - 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.).

**74.4)** - 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.

**74.5)** - 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:

- a) 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 avvenute sulla stabilità ed a quelle possibili in relazione a fenomeni di vulcanesimo.
- b) gli interventi devono tendere a ricostituire gli equilibri statico-geologici per rendere stabile il sottosuolo;
- c) 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;

- d) 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.

**74.6)** - 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.

**74.7)** - 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**

**74.8)** - Le cave in disuso, soprattutto dei costoni tufacei, devono essere oggetto di consolidamento con murature dello stesso materiale. L'impianto di vegetazione deve essere attentamente studiato non solo al fine del consolidamento, evitando essenze con impianti radicali dirampenti, 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**

**74.9)** - 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 lamiera, 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 (mirto, lentisco, ecc.).

**74.10)** - Le vasche di accumulo dell'acqua piovana e/o acque emunte dalle falde dovranno essere realizzate esclusivamente in terra battuta ed impermeabilizzate, se necessario, con materiali naturali (argilla) oppure, se non reperibile, con film di materiale sintetico. Tale tipologia deve essere preventivamente assentita dal SUE.

### **Piantumazioni pregiate**

**74.11)** - Le 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**

**74.12)** – 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**

**74.13)** - 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.**

**74.14)** - 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, tagliano o danneggiano piante o arrecano 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.

### **Art. 75 - Il territorio rurale**

**75.1)** - Gli obiettivi di tutela strutturale e funzionale del territorio rurale e aperto è basato sul dimensionamento dei fabbisogni insediativi, produttivi, infrastrutturali.

**75.2)** - Gli obiettivi assicurano il contenimento dei consumi di suolo prevedendo il soddisfacimento prioritario dei nuovi bisogni insediativi, produttivi, infrastrutturali mediante il riuso di aree già urbanizzate.

## **Art. 76 - Direttive generali sul governo dei boschi**

**76.1)** - È vietata la realizzazione di rimboschimenti con specie esotiche.

**76.2)** - E' vietato eliminare o modificare la vegetazione arbustiva ed arborea delimitante i campi.

**76.3)** - E' sempre vietata la trasformazione dei boschi distrutti o danneggiati dal fuoco. Per un periodo di 10 anni dall'evento distruttivo o di danneggiamento, non è consentita la realizzazione di piste forestali d'iniziativa privata, se non strettamente necessarie agli interventi di ricostituzione della copertura forestale.

**76.4)** - Negli interventi di ingegneria naturalistica devono essere utilizzati esclusivamente individui e materiali vegetali di certificata origine e provenienza da ecotipi locali, per i quali sia sicura l'appartenenza al patrimonio delle risorse genetiche autoctone.

## **Art.77 - Modifiche delle quote originarie del terreno**

**77.1)** -Non sono consentiti i lavori di sistemazione del suolo che comportino modificazioni delle quote originarie del terreno, non riconducibili alla normale attività manutentiva ed alla coltivazione, e non connessi ad interventi edilizi, ogni intervento di sistemazione del suolo e dei pendii, di consolidamento dei versanti, di realizzazione di percorsi, ecc. dovrà essere effettuato utilizzando le tecniche di ingegneria naturalistica di cui al regolamento approvato con delibera di G.R.C. n. 3417 del 12.07.2002, avendo cura, ove esistenti, della conservazione, manutenzione e/o ricostruzione dei muri a secco. Eventuali tecniche diverse potranno essere autorizzate soltanto se ne verrà adeguatamente dimostrata e documentata l'indispensabilità.

**77.2)** - E' fatto obbligo mantenere i ciglionamenti, le scarpate i muri a secco e le altre sistemazioni delle superfici private e pubbliche.

## **Art.78 - Divieti**

**78.1)** - È vietato l'impiego di Organismi Geneticamente Modificati (OGM), ovvero l'utilizzo di materiale genetico di piante, animali, microrganismi, cellule e altre unità biologiche che sia stato alterato con metodi diversi da quelli della riproduzione o della ricombinazione naturale.

**78.2)** - E' vietata la lavorazione dei suoli che possa modificare le tipologie tipiche delle sistemazioni agrarie delle superfici.

**78.3)** - E' vietato eseguire lavorazioni che possano accelerare o provocare fenomeni di dissesto e di erosione nonché aprire o mantenere depositi a cielo aperto di materiali diversi da quelli connessi all'esercizio delle tradizionali attività agro- silvo- pastorali.

**78.4)** - E' vietato alterare l'architettura tipica dei fontanili e degli abbeveratoi, anche se in disuso; al loro intorno è vietato qualsiasi opera di trasformazione edilizia entro una fascia di 50 m dal perimetro esterno di tali manufatti.

**78.5)** - E' vietato modificare opere di irrigazione, manufatti idraulici e di bonifica anche se in disuso caratterizzati da particolari tecniche e maestria di costruzione.

### **Art. 79 - Bruciamenti delle stoppie**

**79.1)** - Il bruciamento di stoppie e di altri residui vegetali derivanti da pratiche agro-silvo-pastorali, è consentito unicamente - al di fuori dei periodi in cui vige lo stato di pericolosità per lo sviluppo degli incendi boschivi - quando la distanza dal bosco superi i 100 m.

**79.2)** - Il luogo dove avviene il bruciamento deve essere circoscritto ed isolato con mezzi efficaci ed idonei ad arrestare il fuoco in ogni momento dell'operazione.

**79.3)** - Durante il bruciamento e fino al totale esaurimento della combustione, è fatto obbligo agli interessati di essere costantemente presenti sul luogo, con personale sufficiente nel numero e dotato di mezzi idonei al controllo e all'eventuale spegnimento delle fiamme.

### **Art. 80 - Edifici in Zona Agricola**

**80.1)** - I requisiti di agibilità sono obbligatori anche per le costruzioni residenziali esistenti o da realizzare in zona agricola. Sono fatte salve tutte le ulteriori norme sanitarie vigenti relativamente alle aziende agricole, anche in materia di rifiuti e scarichi.

### **Art. 81 - Spazi aperti di pertinenza degli edifici rurali**

**81.1)** - Sono ammesse recinzioni purché strettamente funzionali alle attività agrosilvo- pastorali e purché realizzate interamente in legno. In caso di intercettazione di sentieri e/o percorsi dovranno essere previsti idonei varchi e/o attraversamenti. Sono altresì ammesse recinzioni temporanee, diverse da quelle di cui sopra, sempre che siano funzionali alle attività agro-silvopastorali.

**81.2)** - Le aree esterne ai fabbricati possono essere pavimentate con pietre locali posate a secco direttamente sul terreno, con ghiaia o con il ricorso a conglomerati di terre rinforzate; va escluso l'uso di conglomerati cementizi.

**81.3)** - Per i fabbricati ad uso abitativo è possibile mettere in opera pavimentazioni, adiacenti la facciata principale, con larghezze non superiori a m 3,00.

**81.4)** - E' possibile realizzare piste in terra battuta per l'attraversamento dei fondi; dette piste, di larghezza non superiore a m. 2,50, non devono alterare l'orografia dei luoghi né l'assetto idrogeologico.

### **Art. 82 - Case ed annessi agricoli - Definizione e norme generali**

**82.1)** - Si definisce casa rurale o colonica una costruzione destinata ad abitazione per il normale funzionamento dell'azienda agricola e provvista dei servizi necessari inerenti a quest'ultima.

**82.2)** - La parte adibita ad abitazione delle costruzioni rurali è soggetta a tutte le norme relative ai fabbricati di civile abitazione contenute nel presente Regolamento.

**82.3)** - Negli edifici di nuova costruzione i locali di ricovero per animali dovranno essere collocati in edifici a se stanti e separati dai locali di abitazione ad una distanza non inferiore a m. 20,00.

**82.4)** - Gli interventi edilizi, devono rispettare i caratteri tipologico-costruttivi riconoscibili nella tradizione locale (dimensione, composizione, materiali costruttivi e di finitura, elementi decorativi, colorazioni di paramento murario, di copertura, degli infissi, ecc.), in particolare nella progettazione e nella realizzazione della casa rurale si avrà cura di:

- a) salvaguardare la natura agricola dei suoli e la loro immagine nel panorama agrario, soprattutto attraverso le sistemazioni dei confini dell'area;
- b) riproporre le tipologie storiche degli insediamenti agricoli e della "casa rurale" in particolare i tetti dovranno essere a falda e con elementi di copertura in laterizio, dovranno essere utilizzati materiali di finitura e serramenti tradizionali (intonaco, laterizi, pietra a faccia vista, infissi di legno e persiane alla romana);
- c) ridurre i movimenti di terra, scavo o di riporto, privilegiando tipologie edilizie che secondino l'andamento naturale del terreno;
- d) rendere visibile oltre che nelle scelte tipologiche anche in quelle dei materiali la distinzione tra la casa rurale e i suoi annessi;
- e) porre particolare cura nella scelta dei colori dei materiali di finitura del fabbricato per un suo armonico inserimento nel paesaggio rurale;

- f) gli interventi finalizzati al consolidamento dei versanti e dei pendii dovranno in ogni caso attenersi a criteri di basso impatto ambientale e ricorrere, ogni qualvolta possibile, all'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica
- g) preferire pavimentazioni naturali permeabili.

**Art. 83 - Disciplina delle aree di salvaguardia delle acque destinate al consumo umano.**

**83.1)** - Al fine di mantenere e migliorare le caratteristiche qualitative delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano, erogate a terzi mediante impianto di acquedotto che riveste carattere di pubblico interesse, o per il consumo diretto, è individuata una zona di tutela assoluta pari a m 50 costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni e da una zona di rispetto pari a m 200 costituita dalla porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta.

**83.2)** - Nella zona di rispetto sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

- a) dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati;
- b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade;
- e) aree cimiteriali;
- f) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
- g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
- h) gestione di rifiuti;
- i) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- j) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- k) pozzi perdenti;

- l) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. E' comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

**83.3)** - Per gli insediamenti o le attività di cui al comma 2, preesistenti, ove possibile e, comunque, ad eccezione delle aree cimiteriali, sono adottate le misure per il loro allontanamento; in ogni caso deve essere garantita la loro messa in sicurezza.

#### **Art. 84 - Scarichi**

**84.1)** - In ogni casa rurale, anche già esistente, si deve provvedere al regolare allontanamento delle acque meteoriche dalle vicinanze della casa medesima.

**84.2)** - I cortili, le aie, gli orti, i giardini, anche se già esistenti e annessi alle case rurali, devono essere provvisti di scolo atto ad evitare ristagni in prossimità della casa.

**84.3)** - Le concimaie ed in genere tutti i serbatoi di raccolta di liquami derivanti dalle attività devono essere realizzati con materiale impermeabile a doppia tenuta, rispettare le norme previste in materia e opportunamente segnalati e recintati.

**84.4)** - Le acque reflue provenienti dagli scarichi civili, in assenza di recapiti in una pubblica fogna, devono essere convogliati in fossa settica a tenuta, tipo vasca IMHOFF, opportunamente dimensionata e periodicamente soggetta a svuotamento secondo le norme vigenti.

#### **Art. 85 - Rifiuti speciali pericolosi e non pericolosi**

Relativamente allo smaltimento dei rifiuti speciali deve essere rispettato quanto previsto dalla normativa vigente.

#### **Art. 86 - Ricoveri per animali**

**86.1)** - La costruzione di ricoveri per animali è soggetta ad idoneo atto autorizzativo rilasciato dall'Amministrazione comunale previo parere dell'Azienda ASL.

**86.2)** - Nelle aree urbanizzate è vietata la realizzazione di stalle, di scuderie, di allevamenti di animali da cortile e da affezione.

**86.3)** - I locali adibiti a ricovero per gli animali, devono essere sufficientemente aerati e illuminati, dotati di sistemi di smaltimento dei liquami e di idonee protezioni contro gli insetti e i roditori. Tali locali devono avere approvvigionamento di acqua potabile, devono essere agevolmente pulibili e disinfestabili.

**86.4)** - I recinti all'aperto devono essere dislocati lontano dalle abitazioni e quando non abbiano pavimento impermeabile devono essere sistemati in modo da evitare il ristagno dei liquami.

**86.5)** - Tutti i locali di ricovero per gli animali devono avere superfici finestrate per l'illuminazione pari a 1/10 della superficie del pavimento se a parete e pari a 1/14 se sulla copertura; tali finestre dovranno essere apribili per almeno 2/3 della superficie.

**86.6)** - Requisiti particolari per i locali destinati al ricovero degli animali:

- a) Le stalle per bovini ed equini devono avere pavimentazione impermeabile, inclinata al fine di facilitare la pulizia e dotata di idonei scoli.
- b) Le porcilaie devono essere realizzate in muratura e situate ad una distanza minima di m. 50,00 dalle abitazioni e dalle strade; le mangiatoie e i pavimenti devono essere realizzati in materiali impermeabili. Il pavimento deve essere inclinato per facilitare lo scolo delle urine in pozzetti a tenuta.
- c) I pollai e le conigliaie devono essere mantenuti puliti, in modo tale da evitare dispersione o sollevamento di materiale diverso.

### **Art. 87 - Letamaie**

**87.1)** - Stalle, scuderie, allevamenti di animali da cortile e da affezione dovranno essere provviste di idonee letamaie.

**87.2)** - Le letamaie devono avere la capacità proporzionata ai capi di bestiame ricoverabili nelle stalle in modo da permettere l'accoglimento della quantità di letame prodotto in quattro mesi. Le letamaie devono essere realizzate in materiali resistenti ed impermeabili, dotate di pozzetti a tenuta per i liquidi.

**87.3)** - La distanza delle letamaie dalle case di abitazione, dalle strade, ecc. non dovrà essere inferiore a m. 50,00.

### **Art. 88 – Canili**

**88.1)** – È consentita la realizzazione di canili, sia pubblici che privati, esclusivamente nelle seguenti ZTO:

- **ZTO E2.1** – Territorio rurale aperto – Aree boscate;
- **ZTO E2.2** – Territorio rurale – Aree seminate.

**88.2)** – E' sempre possibile l'ampliamento delle strutture esistenti con la prescrizione di una fascia

di rispetto di 100 m dagli edifici esistenti.

**88.3)** - Per le nuove strutture è prescritta una fascia di rispetto di 200 m dagli edifici esistenti, con l'obbligo della realizzazione di una fascia di mitigazione piantumata con essenze arboree della larghezza minima di m 20,00.

**88.4)** – le nuove strutture e gli eventuali ampliamenti devono rispettare i seguenti parametri:

- Superficie coperta inferiore al 20% della superficie territoriale;
- numero dei piani fuori terra pari ad uno con altezza massima pari a 3,50 m;
- sono ammesse coperture a doppia falda o a padiglione, è prescritto l'uso di materiali e tecniche costruttive compatibili con il contesto limitrofo.

## PARTE SESTA

### TITOLO XIX

#### **Adeguamento della disciplina del regolamento edilizio alle nuove norme in materie di sicurezza e di igiene - Norme transitorie**

##### **Art. 89 - Automatismi nell'adeguamento della disciplina del R.U.E.C. per effetto di nuove norme in materie d'igiene, di sicurezza degli edifici e dell'abitato, nonché di adeguamento degli impianti tecnici**

**89/1)** - Le norme relative ai requisiti degli elementi costruttivi e degli impianti ai fini della sicurezza e delle caratteristiche igienico-sanitarie degli edifici e dell'abitato, richiamati nella parte terza e quarta del presente regolamento edilizio, vanno intese per quelle vigenti all'atto del rilascio degli atti autorizzativi delle costruzioni, in via preventiva, e dell'autorizzazione all'agibilità delle opere, in via definitiva.

**89/2)** - Per effetto di variazioni e integrazioni della disciplina normativa relativamente alle materie, disciplinate dal presente R.E. nelle parti terza e quarta, il Comune è tenuto, ai sensi dell'art. 121 del T.U. (D.P.R. n. 380/2001) ad adeguare, in modo automatico, le norme relative regolamentari alle medesime materie.

All'adeguamento ai nuovi riferimenti normativi provvede, con cadenza almeno biennale, direttamente l'ufficio tecnico comunale, sentiti la Commissione edilizia, gli uffici dell'ASL e quelli dei VV.F., attraverso conferenza di servizio, predisponendo un testo aggiornato, non costituente variante del R.E. in vigore, da approvarsi con deliberazione di Giunta municipale.

Le variazioni del presente R.E., non riguardanti solo riferimenti a norme legislative, costituiscono variante, da approvarsi con le medesime procedure adottate per i nuovi Regolamenti Edilizi, e di loro varianti generali o parziali.

##### **Art. 90 - Norme finali e transitorie**

**90/1)** - Dalla normativa del TU. (D.P.R. n. 380/2001) deriva la necessità dell'adeguamento ad essa della legislazione regionale in materia, dei regolamenti edilizi tipo, ove predisposti per norma regionale, dei regolamenti edilizi comunali esistenti, in quanto contemplanti istituti e procedimenti

abrogati per cui, nelle more di detto adeguamento, si applica la disciplina di tale TU, in quanto ai sensi del comma 3 dell'art. 2 di tale testo, "le disposizioni, anche di dettaglio, attuative dei principi introdotti dal TU operano direttamente nei riguardi delle regioni a statuto ordinario, fino a quando queste non si adeguano ai principi medesimi"

**90/2)** - Entro sei mesi dall'approvazione del presente R.U.E.C., il Comune predisporrà schemi esemplificativi per la documentazione di rito da presentare da parte degli istanti, per le procedure istruttorie delle pratiche edilizie, per il rilascio di atti autorizzativi dell'attività edilizia, per l'utilizzo di sistemi informatici nel rapporto pubblico privato nelle materie disciplinate dal presente regolamento, nel rispetto delle norme per l'esemplificazione e la trasparenza degli atti amministrativi, dandone la necessaria pubblicità all'esterno.

**90/3)** Tutte le norme previste nel DECRETO-LEGGE 31 maggio 2021, n. 77, " Governance del Piano nazionale di rilancio e resilienza e prime misure di rafforzamento delle strutture amministrative e di accelerazione e snellimento delle procedure" e confermate nel testo della conversione in legge, che incidono sul contenuto del RUEC, saranno incluse di fatto nella normativa dello stesso. Analogamente tutte le disposizioni legislative che intercorreranno dopo l'approvazione del Ruec e che possono incidere sul contenuto saranno incluse di fatto nella normativa dello stesso.

**90/4).** Le previsioni delle tipologie di intervento degli strumenti urbanistici attuativi vigenti (PUA) possono essere modificati sulla scorta di indagini puntuali redatte sull'immobile oggetto di intervento . Le modifiche non sono consentite sugli immobili vincolati.

**90/5)** - Il presente regolamento edilizio entra in vigore dopo la pubblicazione sul BUR del provvedimento approvativo; nelle more si applicano le norme del vigente R.E. e quelle nazionali e regionali disciplinanti le attività edilizie, ove compatibili con le norme del T.U.