



COMUNE DI CAPUA

PROVINCIA DI CASERTA

Medaglia d'Oro al Valor Civile

COPIA di deliberazione del CONSIGLIO COMUNALE

Numero	Data	Oggetto
41	19.06.2009	Variante al Regolamento Edilizio Comunale. Controdeduzioni alle Osservazioni e definitiva approvazione ai sensi dell'art. 29, c.2 - L.R. 16/2004.

L'anno duemilanove il giorno **diciannove** del mese di **giugno** alle ore **15,36**, nella sala delle adunanze si è riunito il Consiglio Comunale, convocato con avvisi spediti nei modi e nei termini di legge, in seduta straordinaria e pubblica.

Alla discussione dell'argomento in oggetto, **presente il Sindaco dott. CARMINE ANTROPOLI**, risultano presenti ed assenti i seguenti consiglieri comunali:

cognome	nome	presenti	assenti	cognome	nome	presenti	Assenti
ACUNZO	GIUSEPPE	X		FUSCO	ANNA MARIA	X	
ANASTASIO	ILARIA	X		GALLUCCIO	PASQUALE	X	
BRANCO	LUCA	X		MINOJA	ANTONIO	X	
BROGNA	FERNANDO	X		MIRRA	VINCENZO	X	
CEMBALO	FRANCESCO	X		MORLANDO	ANTONIO	X	
CHILLEMI	GIUSEPPE		X	RAGOZZINO	CARMELA	X	
DI CICCO	GIOVANNI		X	SALZILLO	PAOLO	X	
DI MONACO	LUIGI	X		VALLETTA	ANTONIO	X	
FERRARA	CAMILLO		X	VINCIGUERRA	ANDREA	X	
FERRARO	GAETANO		X	VINCIGUERRA	GIANFRANCO	X	

CONSIGLIERI : *assegnati n. 20* *in carica n. 20* *presenti n. 16* *assenti n. 4*

Risultato che gli intervenuti sono in numero legale:

Presiede la seduta la Sig.ra **ANASTASIO ILARIA** nella sua qualità di Presidente del Consiglio Comunale.

Partecipa alla seduta il Segretario dott. **MASSIMO SCUNCIO**, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Il Presidente dichiara aperta la discussione sull'argomento in oggetto, regolarmente iscritto all'ordine del giorno.

PROPOSTA di Delibera di Consiglio Comunale avente ad oggetto

Variante al Regolamento Edilizio Comunale - Controdeduzioni alle Osservazioni e definitiva approvazione , ai sensi dell'art. 29, c.2 - L.R. 16/2004

Relazione Istruttoria

- Con delibera di Consiglio Comunale n. 6 del 20.01.2009, esecutiva, è stata adottata, ai sensi del art. 29-c.1 della L.R. 16/2004, la Variante al Regolamento Edilizio Comunale .
- Nella citata delibera è espressamente precisato che la Variante al R.E., come previsto al paragrafo 9 della Circolare approvata con delibera di G.R.C. n. 635 del 21.04.05, è adottata nelle more della approvazione del nuovo R.U.E.C., adempimento che, a termini di quanto stabilito dall'art. 29, c.4, della L.R. 16/2004, dovrà avvenire contestualmente al P.U.C. .
- Con nota prot.1822 del 25.05.2009, acquisita al protocollo del Comune n. 13414 del 28.05.2009, il Dipartimento di Prevenzione/Servizio Igiene e Sanità Pubblica della ASL CE/2, in relazione alla Variante al RE, ha rilasciato parere "Favorevole" per gli aspetti igienico/sanitari.
- Ai fini della procedura di pubblicazione, prevista dall'art. 29, comma 2 della L.R. n. 16/2004, la Variante al R.E., unitamente alla delibera di adozione, è stata depositata, a libera visione del pubblico, presso la casa comunale, per trenta giorni a partire dal 06.03.2009 fino al 06.04.2009 (ricadendo il giorno 05.04 in giornata festiva) .
- Dell'avvenuto deposito è stata data notizia mediante: a) **Avviso** affisso all'Albo pretorio del Comune , b) manifesti murali, c) pubblicazione sul sito web del Comune, d) pubblicazione sui quotidiani "Il Corriere di Caserta" e "Milano Finanza"ed.Campania.
- Durante il periodo del deposito sono pervenute, agli atti del Comune, n. 7 Osservazione, giusta nota prot. n.36 del 08.04.2009 del Responsabile dell'Ufficio di Presidenza del Consiglio Comunale.
- Nel periodo successivo , fino al giorno 11.06.2009, sono pervenute, al protocollo del Comune, altre n. 2 Osservazioni (fuori termine), giusta nota dell'Ufficio protocollo n. 14258 del 11.06.2009.
- Secondo la giurisprudenza consolidata il termine fissato per la presentazione delle Osservazioni non ha carattere perentorio e, pertanto, è facoltà dell'Ente decidere di esprimersi anche su quelle presentate tardivamente.
- Al fine di consentire una completa valutazione delle proposte tutte le 9 Osservazioni (sia le 7 pervenute nei termini che le 2 pervenute tardivamente) sono state esaminate dai tecnici del Settore Urbanistica, redattori della Variante al R.E., i quali hanno formulato pareri e proposte di controdeduzioni, dettagliatamente descritte negli elaborati costituiti da:
 - a) Relazione;
 - b) N. 9 Schede di esame delle Osservazioni e relative proposte di controdeduzioni;
- All'esito finale dell'esame, sulla base delle motivazioni esposte nei suddetti elaborati tecnici, risulta che :
 - ✓ le proposte avanzate nelle Osservazioni nn. 1, 3 e 6 non sono accoglibili ;
 - ✓ le proposte avanzate nelle Osservazioni nn. 2,4,5 e 7 (nei termini) nonché quelle contenute nelle Osservazioni n. 8 e 9 (presentate fuori termine) possono essere, integralmente o parzialmente, accolte.
- Sulla base delle indicazioni contenute nelle Osservazioni sono state formulate proposte di integrazioni e/o modifiche del Regolamento, sinteticamente descritte nelle singole schede di controdeduzione e dettagliatamente riportate nella Relazione.
- Le suddette modifiche limitate a pochi articoli, prevalentemente riguardano chiarimenti ed integrazioni al testo originario, in linea con le norme di carattere sovraordinato ed utili a precisarne aspetti particolari, senza comportare variazioni sostanziali .

- Il riesame conclusivo del testo della Variante al R.E., inoltre, ha consentito di rilevare una discrasia presente nell'**Art.20** del testo adottato, causata, (per un mero errore materiale) dal mancato adeguamento del **punto13** alle modifiche apportate al **punto 6** dalla Commissione Consiliare Ambiente e Territorio, nella seduta del 26.11.2008(verbale n.7), fatte proprie e approvate dal Consiglio Comunale con la delibera n. 6 del 29.01.2009.
- Le proposte di modifica e le integrazioni sono state inserite nello specifico elaborato "Variante al R.E.- con le modifiche conseguenti all'esame delle Osservazioni" allegato alla presente proposta; tale elaborato, approvato, costituirà il testo definitivo della variante al R.E.

Il tecnico istruttore
f.to Geom. Bruno Cecere

Il Responsabile del Settore Urbanistica

Letta la Relazione Istruttoria

Visti gli atti e gli elaborati di esame delle singole Osservazioni e le relative proposte di controdeduzioni

Considerato

- che, secondo quanto stabilito da giurisprudenza costante, il termine fissato per la presentazione delle Osservazioni non ha carattere perentorio ed è rimessa al Consiglio Comunale la decisione di esprimersi anche sulle Osservazioni tardive, avendo solo l'obbligo, in ossequio ai principi di imparzialità ed unità di trattamento, di operare la scelta senza discriminazioni tra le stesse;
- che, sempre secondo quanto costantemente affermato dalla giurisprudenza, le Osservazioni, oltre che da Associazioni, Enti o Istituzioni, possono essere presentate anche dai privati cittadini; esse, infatti, costituiscono "semplici apporti collaborativi al perfezionamento degli strumenti urbanistici" e, quando trattano aspetti di carattere generale, assumono valenza di pubblico interesse;

Ritenuto

- che, nel caso di specie, possano essere prese in esame tutte le Osservazioni pervenute, anche le due presentate fuori termine; esse infatti, in spirito di apporto collaborativo, trattano argomenti di carattere generale meritevoli di approfondimento.

Evidenziato

- che tutte le modifiche e le integrazioni, proposte sulla base delle indicazioni contenute nelle Osservazioni, riguardano chiarimenti ed integrazioni limitate a pochi articoli del testo adottato con la delibera C.C. n. 6/2009, in linea con le norme di carattere sovraordinato ed utili a precisare aspetti particolari, senza comportare variazioni sostanziali e tali da rendere necessaria la ripubblicazione degli atti;

Vista la Legge 17/08/1942 n° 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;

Vista la Legge Regionale 22/12/2004 n° 16;

Visto il D.Lgs n. 267 del 2000;

Sottopone al Consiglio Comunale la approvazione della seguente

PROPOSTA di DELIBERAZIONE

1. Approvare l'espressa narrativa che precede, la quale si intende fatta propria e di seguito integralmente riportata, e per gli effetti:
2. Prendere atto del parere favorevole relativo agli aspetti igienico/sanitari, espresso dal Dipartimento di Prevenzione/Servizio Igiene e Sanità Pubblica della ASL CE/2, con nota prot.1822 del 25.05.2009, allegato in copia;

3. Decidere di esaminare non solo le Osservazioni pervenute entro il termine del 06.04.2005, contrassegnate dai nn. da 1 a 7, ma anche quelle pervenute tardivamente e contrassegnate dai numeri 8 e 9 ;
4. Approvare gli elaborati tecnici di esame e controdeduzione delle Osservazioni costituiti da :
 - a. Relazione;
 - b. N. 9 Schede di esame delle Osservazioni e relative proposte di controdeduzioni elaborati che, pur se materialmente non allegati alla presente delibera, ne costituiscono parte integrante e sostanziale;
5. Dare atto che a conclusione dell'esame delle Osservazioni , dall'esito delle singole votazioni, sulla base delle controdeduzioni predisposte dai tecnici del Settore Urbanistica, risultano
 - Accolte le Osservazioni contrassegnate con i nn . 2,4,5, 7, 8 e 9
 - Non Accolte le Osservazioni contrassegnate con i nn 1, 3 e 6.
6. Approvare, in via definitiva, ai sensi dell'rt. 29 c. 2- secondo cpv. della L.R. 16/2004, l'elaborato "***Variante al Regolamento Edilizio*** - con le modifiche e le integrazioni conseguenti all'esame delle Osservazioni" redatto dai tecnici del Settore urbanistica ed allegato alla presente delibera .
7. Dare mandato al Responsabile del Settore Urbanistica di provvedere agli adempimenti previsti dalla L.R. 16/2004 'art. 29.c2 – ultimi due cpv.
8. Conferire al presente atto immediata esecutività.-

Capua , li 12.06.2009

Il Responsabile del Settore Urbanistica

f.to Arch. Pasquale Rocchio

Si rinvia al documento estratto dalla pagina 10 alla pagina 12 della trascrizione integrale del verbale della seduta che, allegato al presente atto, ne costituisce parte integrante e sostanziale.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la proposta di deliberazione su estesa;

Visto il verbale n.6 del 18 giugno 2009 con il quale la Commissione Ambiente, pianificazione territoriale e lavori pubblici ha licenziato l'argomento all'o.d.g. con parere favorevole. (All.A);

Considerato, dietro opportuna attestazione del funzionario proponente, che la proposta medesima risulta corredata dal solo parere di regolarità tecnica, omettendo la richiesta di parere di regolarità contabile in quanto l'atto non comporta impegno di spesa o diminuzione di entrata;

Visto il parere favorevole rilasciato dall'A.S.L. CE 2 – Dipartimento di Prevenzione, acquisito al prot.gen.n. 13414 del 28.05.2009 (All.B);

Vista la relazione di esame e controdeduzioni alle osservazioni, a firma dei tecnici comunali e del Responsabile del Settore (All.C);

Ascoltata la relazione dell'assessore Mazzarella, di cui alla allegata trascrizione integrale, con la quale richiede, tra l'altro, di emendare l'articolo 20, punto 5, aggiungendo alla lettera a), nel testo in parentesi, dopo la dicitura "**il profilo del terreno, a sistemazione avvenuta**" la locuzione "**e per corpi di fabbrica a distanza non inferiore a mt. 5 dal confine**", producendo, di tale richiesta di emendamento, documento scritto che, allegato al presente atto, ne costituisce l'allegato D);

Visto il parere favorevole integrativo, all'uopo rilasciato in corso di seduta dal Responsabile del Settore proponente, presente in aula;

Dato atto che nel corso del dibattito, alle ore 16,20, lascia l'aula il consigliere Di Monaco. **Componenti presenti 16.**

Il Presidente, quindi, pone a votazione ogni singola osservazione, secondo la formulazione della proposta del Responsabile del Settore Urbanistica, integrata dall'emendamento proposto dall'assessore Mazzarella.

Si vota per l'accoglimento della proposta di deliberazione a riguardo della Osservazione n.1 (All.E).

A seguito di votazione, resa per alzata di mano, che ha riportato il seguente esito:

Componenti presenti: 16

Componenti votanti: 16

Componenti Astenuti: //

voti favorevoli 16 (Antropoli, Acunzo, Anastasio, Branco, Brogna, Cembalo, Fusco, Galluccio, Minoja, Mirra, Morlando, Ragozzino, Salzillo, Valletta, Vinciguerra Andrea, Vinciguerra Gianfranco).

La proposta è approvata.

Si vota per l'accoglimento della proposta di deliberazione a riguardo della Osservazione n.2 (All.F).

A seguito di votazione, resa per alzata di mano, che ha riportato il seguente esito:

Componenti presenti: 16

Componenti votanti: 16

Componenti Astenuti: //

voti favorevoli 16 (Antropoli, Acunzo, Anastasio, Branco, Brogna, Cembalo, Fusco, Galluccio, Minoja, Mirra,

Morlando, Ragozzino, Salzillo, Valletta, Vinciguerra Andrea, Vinciguerra Gianfranco).

La proposta è approvata.

Si vota per l'accoglimento della proposta di deliberazione a riguardo della Osservazione n.3 (All.G).

A seguito di votazione, resa per alzata di mano, che ha riportato il seguente esito:

Componenti presenti: 16

Componenti votanti: 16

Componenti Astenuti: //

voti favorevoli 16 (Antropoli, Acunzo, Anastasio, Branco, Brogna, Cembalo, Fusco, Galluccio, Minoja, Mirra, Morlando, Ragozzino, Salzillo, Valletta, Vinciguerra Andrea, Vinciguerra Gianfranco).

La proposta è approvata.

Si vota per l'accoglimento della proposta di deliberazione a riguardo della Osservazione n.4 (All.H).

A seguito di votazione, resa per alzata di mano, che ha riportato il seguente esito:

Componenti presenti: 16

Componenti votanti: 16

Componenti Astenuti: //

voti favorevoli 16 (Antropoli, Acunzo, Anastasio, Branco, Brogna, Cembalo, Fusco, Galluccio, Minoja, Mirra, Morlando, Ragozzino, Salzillo, Valletta, Vinciguerra Andrea, Vinciguerra Gianfranco).

La proposta è approvata.

Si vota per l'accoglimento della proposta di deliberazione a riguardo della Osservazione n.5, precisando che la proposta riguarda il parziale accoglimento della osservazione (All.I).

A seguito di votazione, resa per alzata di mano, che ha riportato il seguente esito:

Componenti presenti: 16

Componenti votanti: 16

Componenti Astenuti: //

voti favorevoli 16 (Antropoli, Acunzo, Anastasio, Branco, Brogna, Cembalo, Fusco, Galluccio, Minoja, Mirra, Morlando, Ragozzino, Salzillo, Valletta, Vinciguerra Andrea, Vinciguerra Gianfranco).

La proposta è approvata.

Si vota per l'accoglimento della proposta di deliberazione a riguardo della Osservazione n.6 (All.L).

A seguito di votazione, resa per alzata di mano, che ha riportato il seguente esito:

Componenti presenti: 16

Componenti votanti: 16

Componenti Astenuti: //

voti favorevoli 16 (Antropoli, Acunzo, Anastasio, Branco, Brogna, Cembalo, Fusco, Galluccio, Minoja, Mirra, Morlando, Ragozzino, Salzillo, Valletta, Vinciguerra Andrea, Vinciguerra Gianfranco).

La proposta è approvata.

Si vota per l'accoglimento della proposta di deliberazione a riguardo della Osservazione n.7 (All.M).

A seguito di votazione, resa per alzata di mano, che ha riportato il seguente esito:

Componenti presenti: 16

Componenti votanti: 16

Componenti Astenuti: //

voti favorevoli 16 (Antropoli, Acunzo, Anastasio, Branco, Brogna, Cembalo, Fusco, Galluccio, Minoja, Mirra, Morlando, Ragozzino, Salzillo, Valletta, Vinciguerra Andrea, Vinciguerra Gianfranco).

La proposta è approvata.

Si vota per l'accoglimento della proposta di deliberazione a riguardo della Osservazione n.8 (All.N).

A seguito di votazione, resa per alzata di mano, che ha riportato il seguente esito:

Componenti presenti: 16

Componenti votanti: 16

Componenti Astenuti: //

voti favorevoli 16 (Antropoli, Acunzo, Anastasio, Branco, Brogna, Cembalo, Fusco, Galluccio, Minoja, Mirra, Morlando, Ragozzino, Salzillo, Valletta, Vinciguerra Andrea, Vinciguerra Gianfranco).

La proposta è approvata.

Si vota per l'accoglimento della proposta di deliberazione a riguardo della Osservazione n.9 (All.O).

A seguito di votazione, resa per alzata di mano, che ha riportato il seguente esito:

Componenti presenti: 16

Componenti votanti: 16

Componenti Astenuti: //

voti favorevoli 16 (Antropoli, Acunzo, Anastasio, Branco, Brogna, Cembalo, Fusco, Galluccio, Minoja, Mirra, Morlando, Ragozzino, Salzillo, Valletta, Vinciguerra Andrea, Vinciguerra Gianfranco).

La proposta è approvata.

DELIBERA

1. Approvare, come si approva, la su estesa proposta di deliberazione a firma del Responsabile del Settore Urbanistica, sia quanto a premessa e narrativa, che quanto a contenuto dispositivo proposto, dando atto che, per gli effetti delle singole votazioni, risulta quanto di seguito riportato:
 - Osservazione n.1: **non accolta** in conformità a quanto previsto nella scheda allegato sub C₁);
 - Osservazione n.2: **accolta** in conformità a quanto previsto nella scheda allegato sub C₂);
 - Osservazione n.3: **non accolta** in conformità a quanto previsto nella scheda allegato sub C₃);
 - Osservazione n.4: **accolta** in conformità a quanto previsto nella scheda allegato sub C₄);
 - Osservazione n.5: **accolta parzialmente** in conformità a quanto previsto nella scheda allegato sub C₅);
 - Osservazione n.6: **non accolta** in conformità a quanto previsto nella scheda allegato sub C₆);
 - Osservazione n.7: **accolta** in conformità a quanto previsto nella scheda allegato sub C₇);
 - Osservazione n.8: **accolta** in conformità a quanto previsto nella scheda allegato sub C₈);
 - Osservazione n.9: **accolta** in conformità a quanto previsto nella scheda allegato sub C₉).
2. Dare atto che, a seguito di quanto disposto al punto che precede, il nuovo testo della Variante al Regolamento Edilizio, riformulato a seguito dell'accoglimento e/o del non accoglimento delle singole osservazioni, risulta dall'elaborato di cui all'allegato P), già reso conforme, altresì, all'emendamento proposto ed approvato in corso di seduta.
3. Conferire al presente atto la immediata eseguibilità, a seguito di separata votazione che ha dato il seguente esito:

Componenti presenti: 16
Componenti votanti: 16
Componenti Astenuti: //

voti favorevoli 16 (Antropoli, Acunzo, Anastasio, Branco, Brogna, Cembalo, Fusco, Galluccio, Minoja, Mirra, Morlando, Ragozzino, Salzillo, Valletta, Vinciguerra Andrea, Vinciguerra Gianfranco).



COMUNE DI CAPUA

PROVINCIA DI CASERTA

Spazio riservato all'Ufficio proponente – Area Tecnica/Settore Urbanistica	Spazio riservato all'Ufficio Ragioneria Prot.n. _____ del _____
---	---

Spazio riservato all'Ufficio di Presidenza del Consiglio Comunale
Proposta n. **35** del **12.06.2009**
La presente proposta è stata approvata nella seduta del _____ con il numero __

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO: **Variante al Regolamento Edilizio Comunale
Controdeduzioni alle Osservazioni e definitiva approvazione
ai sensi dell'art. 29, c.2 - L.R. 16/2004**

PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA

Sulla proposta di deliberazione di cui al presente atto è reso parere favorevole in ordine alla sola regolarità tecnica, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 – T. U. delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali.

Atto non soggetto al parere di regolarità contabile del Responsabile di Ragioneria, in quanto non comporta impegno di spesa o diminuzione di entrata. *Atto soggetto al parere di regolarità contabile del Responsabile di Ragioneria.*

Capua, li 12.06.2009

Il Responsabile del Settore
f.to Arch. Pasquale Rocchio

PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE

Sulla proposta del presente atto e del parere di regolarità tecnica espresso dal Responsabile del Settore interessato è reso parere favorevole ai soli fini della regolarità contabile, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 – T. U. delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali

Capua, li _____

Il Responsabile di Ragioneria

Il presente verbale viene così sottoscritto

IL PRESIDENTE

f.to *Anastasio Ilaria*

IL SEGRETARIO

f.to *dott. Massimo Scuncio*

ATTESTATO DI INIZIO PUBBLICAZIONE

Si attesta che copia della presente deliberazione viene pubblicata all'albo pretorio di questo Comune per quindici giorni consecutivi a partire dalla data del **24 giugno 2009**, come prescritto dall'art. 124 del T.U.E.L. n. 267/2000.

Palazzo Municipale, li **24 giugno 2009**

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

f.to *dott. Giuseppe Turriziani*

È COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

Palazzo Municipale, li _____

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

dott. Giuseppe Turriziani

ESECUTIVITÀ

La presente deliberazione è divenuta esecutiva, ai sensi del art. 134, comma 3, del D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, essendo trascorsi dieci giorni dalla su indicata data di inizio pubblicazione.

Palazzo Municipale, li **6 luglio 2009**

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

f.to *dott. Giuseppe Turriziani*



COMUNE DI CAPUA

-Provincia di Caserta-



VARIANTE AL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

Scala : Varie

ELABORATO UNICO

REDATTO DALL' U.T.C. Settore Urbanistica:

arch Pasquale Rocchio

geom. Bruno Cecere

geom. Orlando Plomitallo

IL R.U.P.

arch Pasquale Rocchio

Con le modifiche conseguenti all'esame delle Osservazioni

Adottato con delibera Consiglio Comunale	n - 6	del 29.01.2009
Approvato con delibera Consiglio Comunale	n - _____	del _____
Publicato sul B.U.R.C.	n. _____	del _____

COMUNE di CAPUA

VARIANTE al REGOLAMENTO EDILIZIO

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

Premessa e riferimenti normativi

La presente Variante sostituisce il Regolamento Edilizio approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 47 del 11.01.1973 ed approvato, in via definitiva con DPGRC n. 1042 del 10.07.1974.

In forza di quanto stabilito dall'art. 87 del Codice Civile (il quale recita "*le regole da osservare nelle costruzioni sono stabilite dalla legge speciale e dai regolamenti edilizi comunali,*"), per tutto ciò che non è disciplinato dal presente **Regolamento** sono da applicarsi le disposizioni di legge vigenti per ciascuna materia specifica .

Di seguito si elencano le principali fonti di riferimento normativo :

- la legge urbanistica 17 agosto 1942 n°**1150**, e s.i.m.;
- i decreti del Ministero LL.PP. n°**1404** del 01/04/1968, e n°**1444** del 02/04/1968;
- R.D. 27 luglio 1934 **T.U.L.S.** (legge sanitaria
- La Legge 5 novembre 1971 n. **1086** e la Legge 3 febbraio 1974 n. **64**
- la legge 28 gennaio 1977 n°**10**,
- la legge 5 agosto 1978 n°**457**;
- la legge 9 gennaio 1989 n. **13** , norme in materia di "barriere architettoniche"
- la legge 26 ottobre 1995, n°**447** "Legge quadro in materia di inquinamento acustico";
- la legge 22 febbraio 2006 n. **96** sull'agriturismo;
- il D.M. sanità del 5 luglio **1975**
- il D.P.R. 22 aprile 1994 n. **425**
- il D.P.R. 6 giugno 2001, n°**380** "Testo unico in materia edilizia";
- il Decreto legislativo 22 gennaio 2004, n°**42** "Codice dei beni culturali e del paesaggio;
- la L.R. 20.03.1982 n. **14e** s.i.m. e relative direttive (per quanto tuttora vigente)
- la L.R. 20.03.1982 n. **17** e s.i.m.
- la L.R. 28.08.1984 n. **41** e s.i.m. (in materia di agriturismo) .
- la L.R 2603.1993 . n. **13** e s.i.m. (disciplina dei complessi turistico-ricettivi all'aria aperta).
- la L.R 24.03.1995 . n. **8** e s.i.m. (impianti serricoli funzionali alle attività agricole)
- la L.R. 28.11.2000 n **15** e s.i.m. (recupero dei sottotetti)
- la L.R. 28.11.2000 n **16** e s.i.m. (vincolo di destinazione delle strutture ricettive turistiche)
- la L.R. 24.11.2001 n. **17** e s.i.m. (disciplina delle strutture ricettive extralberghiere);
- la L.R. 28 novembre 2001 n°**19** e s.i.m. ;
- la L.R. 18 ottobre 2002, n°**26** e s.i.m.;
- la L.R. 22 dicembre 2004 n°**16** "Norme sul governo del territorio," (**LURC**) e s.i.m.,
- "Norme Tecniche e direttive...di attuazione della L.R. 16/2004 "approvate con delibera G.R. n. **834** del 11.05.2007

L'elenco innanzi esposto, non ha valore esaustivo e deve considerarsi integrato da tutte le leggi, decreti e disposizioni statali e regionali, ancorché non citate, in materia urbanistica ed edilizia.

(*) In molti articoli del presente Regolamento viene usata, genericamente, la definizione "il Comune"; essa deve intendersi come indicazione dell'Ente territoriale competente, in senso lato, il quale, nelle diverse circostanze, opererà mediante i propri organismi e/o le proprie strutture, secondo le competenze attribuite a ciascuno dalla vigente normativa (D.Lgs 267/2000).

ART. 1

Contenuto e limiti del regolamento Edilizio

Tutte le opere edilizie e di urbanizzazione da eseguirsi nel territorio comunale da parte di chiunque, sono soggette alle norme ed alle prescrizioni contenute nel presente Regolamento.

• **Definizioni**

A) Costruzione - per “costruzione” s’intende:

- ogni opera edilizia emergente dal suolo o riguardante il sottosuolo realizzata in qualsivoglia materiale;
- qualsiasi manufatto che, indipendentemente dalla durata, dalla inamovibilità e incorporazione al suolo, sia in grado di costituire unità abitativa, ovvero unità utilizzabile in qualsivoglia maniera, con esclusione di quelle rientranti nella categoria dei veicoli e assimilabili.

B) Demolizione e Ricostruzione –

Si definiscono interventi di “demolizione” quelli rivolti alla rimozione, in tutto o in parte, di costruzioni esistenti, che non comportino ristrutturazione o nuova edificazione.

Per “ricostruzione” s’intende qualsiasi intervento, anche parziale, che tende alla riedificazione di un edificio (o di parte di esso) crollato e/o demolito.

C) Ampliamento –

per “ampliamento” s’intende un generico aumento delle dimensioni di una costruzione esistente con la creazione di ulteriori spazi utili (residenziali o non);

D) Sopraelevazione –

per “sopraelevazione” s’intende un ampliamento in senso verticale di tutta o parte di una costruzione esistente;

E) Manutenzione ordinaria -

in conformità alla definizione di cui all’art. 3, comma 1 lettera a), del D.P.R. 6 giugno 2001 n°380 e s.i.m., per manutenzione ordinaria s’intende l’intervento edilizio che riguarda le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

A solo titolo esemplificativo e non esaustivo si specificano i seguenti interventi:

a) relativi alle opere di finitura quali:

- tinteggiatura e/o ogni altro trattamento superficiale delle pareti degli infissi e delle pavimentazioni interne;
- riparazione, sostituzione e rifacimento degli intonaci, delle pavimentazioni, dei rivestimenti delle pareti e delle controsoffittature non portanti, degli infissi interni;
- bonifica delle murature, dei vespai, delle pavimentazioni interne comprensiva di ogni opera di impermeabilizzazione tesa alla creazione di idonee condizioni igieniche negli ambienti;
- tinteggiatura delle superfici esterne ed eventuali altri lavori relativi ai materiali delle facciate quali la ripresa degli intonaci e dei paramenti fatiscenti, il ripristino degli stucchi e delle parti in pietra o in cotto, la stuccatura, eventuali riprese in muratura ecc., senza alterazione dei tipi di materiale e delle tinte;
- risanamento, sostituzione e rifacimento degli intonaci e dei paramenti esterni compresa ogni lavorazione particolare (opere in pietra, in cotto etc.) senza variazione dei tipi di materiale e delle tinte;
- tinteggiatura e sostituzione di parti o rifacimento totale degli infissi esterni e delle parti metalliche, quali inferriate, parapetti ecc.;
- sostituzione o posa in opera di tegole lesionate o mancanti o di elementi di copertura in genere, sostituzione di parti deteriorate dei sistemi di smaltimento delle acque piovane, riparazione o rinnovo della impermeabilizzazione delle coperture piane.

b) relativi agli impianti tecnologici:

- riparazione, sostituzione e integrazione di ogni opera relativa agli impianti idrici, di riscaldamento, di smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi, di distribuzione del gas, elettrici, telefonici, di sollevamento verticale, ecc.

Tutti gli interventi di manutenzione ordinaria non possono comunque comportare modifiche o alterazioni agli elementi architettonici e decorativi degli immobili.

F) Manutenzione straordinaria - in conformità alla definizione di cui all'art. 3, comma 1 lettera b) del D.P.R. 6 giugno 2001 n°380 e s.i.m., per manutenzione straordinaria s'intendono, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico - sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso.

A solo titolo esemplificativo e non esaustivo si specificano i seguenti interventi:

a) lavori volti al rinnovamento e alla sostituzione delle opere di tamponamento, tramezzatura e varie:

- rinnovamento e sostituzione di pareti non portanti in muratura o altro materiale;
- rinnovamento e sostituzione di controsoffitti non praticabili;
- rifacimento del manto di copertura dei tetti compresa la piccola orditura e/o il tavolato e dei sistemi di raccolta e smaltimento delle acque piovane;

b) opere tese a restituire e migliorare la funzione statica di elementi strutturali attraverso il loro rafforzamento o la loro sostituzione:

- consolidamento dei muri portanti e delle fondazioni anche attraverso la sostituzione di parti limitate di essi;
- consolidamento e/o sostituzione di elementi strutturali dei solai del tetto e delle scale;
- consolidamento delle strutture voltate e degli archi;
- rafforzamento, anche con nuovi elementi di sostegno, graffiature e staffe, di singole parti strutturali;
- ogni opera provvisoria di sostegno - ripartizione dei carichi - protezione.

c) lavori volti alla realizzazione e all'integrazione degli impianti tecnologici e dei servizi igienico - sanitari:

- realizzazione degli impianti tecnologici mancanti o integrazione di quelli esistenti;
- ampliamento dei servizi igienico - sanitari e conseguente adeguamento degli impianti;
- realizzazione di nuovi locali per servizi igienici nel caso di loro mancanza nella singola unità funzionale senza aumento della volumetria preesistente.

E' comunque esclusa dagli interventi di manutenzione straordinaria qualsiasi modifica della forma e della posizione dimensione e pendenza delle scale e delle rampe e delle pendenze delle coperture nonché qualsiasi modifica delle destinazioni d'uso. E' consentita, nel caso di necessità di tipo statico - strutturale, la realizzazione di cordoli perimetrali in cemento armato o con staffature in ferro, sempre che non alterino le caratteristiche architettoniche originarie delle facciate e del rivestimento esterno delle stesse. Sono assimilati agli interventi di manutenzione straordinaria, ai sensi della legislazione vigente, quelli da effettuarsi su edifici esistenti che riguardino impianti, lavori, opere, installazioni relative alle energie rinnovabili ed al risparmio dell'energia.

G) Restauro e risanamento conservativo - in conformità alla definizione di cui all'art. 3, comma 1 lettera c) del D.P.R. 380/2001 e s.i.m., si intendono 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 destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

In particolare :

Gli interventi di restauro sono volti alla conservazione e al ripristino di edifici e manufatti riconosciuti di intrinseco valore storico artistico o documentario o che risultino vincolati ai sensi di leggi specifiche.

Gli interventi di Risanamento conservativo riguardano edifici privi di intrinseco valore storico artistico o documentario, ma inclusi in contesti riconosciuti tra i beni culturali ambientali o comunque ritenuti meritevoli di conservazione. Il risanamento conservativo volto alla conservazione e all'adeguamento

tecnologico degli edifici deve salvaguardare i caratteri storico - culturali ed ambientali del contesto e le eventuali peculiarità di interesse storico artistico ambientale o documentario degli edifici stessi. In particolare detto intervento è rivolto a conservare gli originari tipi edilizi, il cui impianto tipologico, anche ove abbia subito trasformazioni per aggregazioni o fusione di tipi preesistenti), sia leggibile mediante un insieme sistematico di opere, che nel sostanziale rispetto degli elementi tipologici e formali che lo caratterizzano, ne assicuri la funzionalità e ne consenta destinazioni d'uso compatibili.

H) Ristrutturazione edilizia - in conformità alla definizione di cui all'art. 3, comma 1 lettera d), del D.P.R. 380/2001 e s.i.m. , gli interventi di “ristrutturazione edilizia” sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Negli interventi di demolizione e ricostruzione è consentita la modifica della collocazione del nuovo edificio rispetto alla precedente area di sedime, solo nel caso in cui lo spostamento avvenga nello stesso lotto originario e; in tal caso dovranno essere rispettati gli obblighi di distanze dalle strade, dai confini e dai fabbricati circostanti imposti nella zona dalla vigente normativa del P.RG. e del presente Regolamento Edilizio. Nel caso in cui la ricostruzione venga realizzata sull'area di sedime del fabbricato originario (legittimamente edificato) potrà essere effettuata anche in deroga alle distanze innanzi dette.

I) Ristrutturazione urbanistica – in conformità alla definizione di cui all'art. 3, comma 1 lettera e f) del D.P.R. 380/2001 e s.i.m. , gli interventi di “ristrutturazione urbanistica” sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

L) Nuova costruzione – in conformità alla definizione di cui all'art. 3, comma 1 lettera e) del D.P.R. 380/2001 e s.i.m., gli interventi di “nuova costruzione” sono quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle precedenti lettere E), F), G), H), I) precedenti.

Sono comunque da considerarsi tali:

- n.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera n.6);
- n.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
- n.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- n.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- n.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- n.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche del **PRG** qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume urbanistico superiore al 20% del volume urbanistico dell'edificio principale;
- n.7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.

Sono da considerarsi “nuova costruzione” tutti gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica e comunque tutte le infrastrutture ed impianti che comportino la trasformazione di suolo inedificato.

La definizione degli interventi edilizi sopra descritti ha carattere esemplificativo. Nel caso in cui l'intervento richiesto non rientri in alcuna delle ipotesi previste, si farà riferimento alla tipologia maggiormente

assimilabile, nel rispetto delle definizioni legislative.

In considerazione di quanto indicato al comma 1 del presente articolo sul territorio Comunale (fatto salvo quanto indicato al successivo art. 2) non è consentito eseguire senza preventivo Titolo Abilitativo, Permesso di Costruire (P.d.C.) o Dichiarazione di Inizio Attività (D.I.A.), alcuna opera permanente semipermanente o precarie, sia eseguite per conto di enti che di privati.

M) Intervento di modifica della destinazione d'uso : Per una unità immobiliare si ha mutamento della destinazione d'uso, originariamente assentita, quando se ne modifica la tipologia d'uso per più del 30% della superficie utile .

La variazione di destinazione si ha anche quando il limite fissato nel comma precedente viene superato con più interventi successivi.

L'intervento di modifica della destinazione d'uso può essere eseguito :

- a) con la esecuzione di opere edilizie;
- b) senza la esecuzione di opere edilizie.

L'intervento è sempre subordinato a provvedimento autorizzatorio che, in relazione alla entità delle opere edilizie da eseguire o della variazione di destinazione d'uso da operare, assumerà la veste di : Permesso di Costruire, D.I.A. o semplice comunicazione.

Le modifiche di destinazione d'uso che, anche in assenza di opere edilizie, comportino aumento del carico urbanistico sono subordinate al rilascio di Permesso a costruire.

Il mutamento di destinazione d'uso senza opere edilizie, operato nell'ambito di sottocategorie compatibili, è libero (cfr. art.2 c.8 della L.R. 19/01).

- **Soggetti legittimati**

In base alla legislazione vigente hanno titolo a presentare richieste per Titoli Abilitativi (*Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività*), i seguenti soggetti (fatti salvi comunque i diritti dei terzi):

- a) il proprietario dell'immobile;
- b) il superficiario nei limiti del contratto di costituzione del diritto di superficie;
- c) l'enfiteuta nei limiti del contratto di enfiteusi;
- d) l'usufruttuario e il titolare del diritto di uso e di abitazione, limitatamente agli interventi di manutenzione straordinaria;
- e) il titolare dei diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie, limitatamente alla manutenzione straordinaria e agli altri interventi eventualmente rientranti nel suo titolo;
- f) il locatario, solo per gli interventi di manutenzione straordinaria urgenti;
- g) l'affittuario agrario e il concessionario di terre incolte, limitatamente a miglioramenti ai fabbricati rurali e alla casa di abitazione; i titolari di diritti derivanti da provvedimenti autorizzativi, quali:
 - il beneficiario dell'occupazione di urgenza e l'avente causa da tale beneficiario;
 - l'assegnatario di terre incolte;
 - il titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza;
 - colui che sia a ciò autorizzato per ordine del giudice.
- h) le aziende erogatrici di pubblici servizi (ENEL, TELECOM, Aziende Municipalizzate, ecc.) anche qualora non siano proprietarie delle aree sulle quali chiedono di intervenire e nei limiti dei loro compiti istituzionali.

In luogo del titolare possono presentare domanda per l'ottenimento di Titoli Abilitativi:

- a) il delegato, procuratore o mandatario;
- b) il curatore fallimentare;
- c) il commissario giudiziale;
- d) l'aggiudicatario di vendita fallimentare;
- e) i soggetti, diversi dal proprietario relativamente alle zone territoriali agricole.

ART. 2.

Lavori eseguiti senza alcun Titolo Abilitativo

(art. 6 DPR 380/2001 s.i.m.)

Non è richiesto alcun Titolo abilitativo per i seguenti lavori, sempre che non debbano essere eseguiti in stabili dichiarati di interesse storico e artistico o che ricadano in zone di tutela ex D.Lgs 42/2004 :

- a) interventi di manutenzione ordinaria;
- b) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato. (*Legge 28 gennaio 1977 n. 10, art. 9, lett. c*); legge 9 gennaio 1989, n. 13, art. 7, commi 1 e 2; decreto legge 23 gennaio 1982, n. 9, art. 7, comma 4, convertito in legge 25 marzo 1982, n. 94).
- d) coperture stagionali di colture, come precisato al successivo articolo 20, comma 8;
- e) mutamenti di destinazione d'uso senza opere, nell'ambito di categorie compatibili alle singole zone territoriali omogenee .

Per eseguire gli interventi innanzi detti deve essere presentata al Comune una semplice comunicazione, riportante le generalità di chi intende intraprendere i lavori e del proprietario dell'immobile (se diverso), la chiara indicazione del diritto ad eseguire i lavori, la ubicazione dell'immobile, con particolare riferimento alla toponomastica ed alla identificazione catastale, i titoli abilitativi pregressi in forza dei quali l'immobile risulta lecito e non abusivo.

Non è inoltre richiesto alcun Titolo abilitativo per:

- f) le opere pubbliche da eseguirsi direttamente 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, i quali comunque, devono depositare presso gli uffici del Comune il progetto ed i relativi provvedimenti di approvazione, previo accertamento di conformità alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie ai sensi del d.P.R. 18 aprile 1994, n. 383, e successive modificazioni.
- g) le opere pubbliche da eseguirsi da parte del Comune;
- h) le opere pubbliche che richiedano 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 del decreto legislativo 18 agosto 2000 n°267;
- i) le opere e le installazioni per la segnaletica stradale, in applicazione del codice della strada, da eseguirsi su disposizione del Comando della Polizia Municipale.

ART. 3.

Lavori eseguiti d'urgenza

Potranno essere eseguiti senza preventiva domanda le opere richieste da urgenti ed improvvise ragioni di sicurezza e di igiene, per quanto necessario allo stato di pericolo.

L'inizio di tali opere dovrà essere, però, immediatamente denunciato al Comune per la successiva regolarizzazione.

CAPO II – PERMESSO DI COSTRUIRE

ART. 4.

Interventi e modalità di presentazione della istanza

- Interventi subordinati a permesso di costruire (art. 10 D.P.R. n° 380/2001)

Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a Permesso di Costruire:

- a) gli interventi di nuova costruzione a qualsiasi uso destinate, compreso gli ampliamenti, le sopraelevazioni di edifici esistenti, come definiti all'art. 1 lettera I)
- b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica come definiti all'art. 1 lettera L);
- c) gli interventi di ristrutturazione edilizia come definiti all'art.1 lettera H), ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee "A", comportino mutamenti della destinazione d'uso.
- d) le opere di urbanizzazione primaria e secondaria eseguite dai privati, anche su suolo pubblico;
- e) le varianti a permessi di costruire già rilasciati che incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, o che cambino la destinazione d'uso o la tipologia di intervento, o che violino le prescrizioni contenute nel permesso di costruire già rilasciato;
- f) i parcheggi non pertinenziali;
- g) opere e costruzioni relative all'apertura e coltivazione delle cave e torbiere, estrazioni di materiali inerti da corsi d'acqua, discariche.
- h) il mutamento di destinazione d'uso, con opere che incidano sulla sagoma dell'edificio o che determinano un aumento piano volumetrico, che risulti compatibile, con le categorie edilizie previste per le singole zone omogenee.
- i) il mutamento di destinazione d'uso, con opere che incidano sulla sagoma, sui volumi e sulle superfici, con passaggio di categoria edilizia, purchè tale passaggio sia consentito dalle norme regionali;
- j) Il mutamento di destinazione d'uso nelle zone agricole – zona E

Ha i medesimi effetti del **P.d.C.** la definitiva approvazione dell'Accordo di Programma di cui all'art. 34 del Decreto legislativo 18 agosto 2000, n°267, effettuata ai sensi e con le modalità stabilite dall'art. 12 della **L.R. n. 16/2004.**

La domanda di Permesso di Costruire deve essere redatta in carta da bollo, deve essere sottoscritta dal proprietario o da chi abbia titolo a richiederlo legalmente autorizzato (come indicato al precedente art. 2), e deve essere indirizzata al Responsabile del Settore Urbanistica Comunale .

Nella domanda deve esplicitamente indicato :

- a) il tipo di **P.d.C.** richiesto in rapporto a quanto disposto dall'art. 16 del D.P.R. 380/2001 s.i.m.;
- b) il costo preventivo di costruzione determinato in base alle disposizioni del precedente punto a
- c) l'impegno di osservare le norme del presente Regolamento edilizio, del PRG vigente e delle eventuali altre norme riferite agli specifici interventi ;
- d) l'elezione di domicilio nel Comune da parte del richiedente;
- e) il nominativo ed il domicilio del tecnico progettista;
- f) l'impegno a comunicare, prima dell'inizio dei lavori, la data dell'inizio stesso, il nome del direttore dei lavori, del costruttore e dell'assistente eventuale e di denunciare, entro gli otto giorni successivi, ogni eventuale cambiamento, sotto pena, in caso di inadempienza, della decadenza del Permesso stesso .

Sia il progettista che il direttore dei lavori, nell'ambito delle competenze stabilite dalle vigenti leggi in materia, devono essere iscritti in albi o collegi professionali abilitanti all'esercizio della professione.

Se il richiedente non è il proprietario dell'immobile interessato dall'intervento la domanda deve contenere, oltre le generalità, il domicilio e la firma del richiedente, anche un Atto di Assenso del proprietario, redatto sotto forma di scrittura privata con firma autenticata nei modi previsti dalle norme vigenti.

Per gli immobili appartenenti a persone giuridiche la domanda e/o l'atto di assenso devono essere prodotti dagli organi che ne hanno la rappresentanza .

ART. 5

Documentazione a corredo delle domande – Progetto e allegati.

La domanda di Permesso di Costruire deve essere corredata da:

- a) modello-questionario statistico, accompagnato da scheda del terreno, contenente i dati base necessari alla progettazione quali quote stradali, quote della fognatura, allineamenti, indici e vincoli particolari derivanti dalle prescrizioni del PRG vigente , da eventuali piani attuativi approvati , nonché da Piani di

livello territoriale superiore interessanti l'area oggetto di intervento;

- b) copia del titolo di proprietà o atto equipollente;
- c) atto di assenso del proprietario dell'immobile (qualora l'istanza sia presentata da soggetto diverso);
- d) eventuali atti da assenso di altri soggetti terzi (privati o enti) i cui interessi possano essere coinvolti dall'intervento proposto;
- e) estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento, rilasciata in data non anteriore a sei (6) mesi.

Alla domanda deve essere allegato il progetto dell'intervento, il quale deve contenere tutti gli elementi atti a dare una perfetta idea dell'opera da eseguire .

Il progetto, in particolare, deve essere costituito da :

1. Relazione illustrativa dell'opera in cui siano indicati :

- situazione dei luoghi prima dell'intervento;
- effetti dell'intervento proposto sotto il profilo ambientale e funzionale;
- descrizione degli aspetti architettonici, funzionali e strutturali dell'opera;
- verifica del rispetto delle disposizioni del **PRG**, del **PUA** eventualmente esistente, del **R.E.** , di Piani di livello territoriale superiore eventualmente interessanti l'area oggetto di intervento, e di tutte le norme vigenti in materia edilizia;

Alla Relazione deve essere allegata la **Asseverazione del progettista**, redatta sotto forma di scrittura con firma autenticata (nei modi di legge) in cui il professionista, assumendo la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli n. 359 e 482 del C.P., dichiara la conformità del progetto alle norme urbanistiche ed edilizie vigenti;

2. Documentazione fotografica dello stato dei luoghi (preferibilmente a colori);

3. Elaborato grafico in cui siano rappresentate:

3.1 Planimetrie di inquadramento (stralcio del rilievo aerofotogrammetrico in scale 1/2000 o 5000, stralcio della planimetria catastale 1/2000, stralcio del PRG e dell'eventuale PUA vigenti) .

3.2 planimetria dello stato di fatto in rapporto non inferiore a 1:500 con le indicazioni delle proprietà confinanti estese per un raggio di almeno di 50 metri dai confini, con le quote planimetriche e altimetriche del terreno e di tutti i fabbricati circostanti, anche accessori, e con le indicazioni degli alberi di alto e medio fusto esistenti sia sempreverdi che ornamentali ed ogni eventuale altro particolare di rilievo.

3.3 planimetria in rapporto normalmente non inferiore a 1:200 dove sia rappresentata, nelle sue linee, dimensioni, quote generali e distanze, l'opera progettata. Devono essere rappresentati: la sistemazione della zona non edificata (posteggi, piazzali di scarico, depositi materiali, lavorazione allo scoperto, pavimentazioni, giardini, alberature d'alto e medio fusto, ecc.) le recinzioni , gli ingressi e quant' altro possa occorrere al fine di chiarire esaurientemente i rapporti tra l'opera ed il suolo circostante, sia esso pubblico che privato.

3.4 disegni, normalmente in rapporto 1: 100 delle piante di tutti i piani e della copertura dell'opera, con l'indicazione di :

- destinazione d'uso dei locali;
 - quote planimetriche ed altimetriche;
 - dimensione delle aperture(con distinzione delle parti apribili e fisse);
 - indicazione dei rapporti di illuminazione;
 - ingombri di tutti gli apparecchi igienici di tutti i locali di abitazione e dei servizi;
 - ubicazione delle canne fumarie (con specifica del tipo adottato), dei pluviali e degli scarichi;
 - strutture portanti (c.a., acciaio, muratura, ecc.)
 - della pianta degli spazi aperti (pavimentazioni, recinzioni, arredi esterni, cordature, tappeti erbosi, arbusti e piante) nonché della rete di fognatura bianca e nera (pozzetti di ispezione, caditoie, fosse e depurazione biologiche, quote e diametri delle condotte, ecc.);
 - i materiali della copertura, il senso delle falde e delle pendenze , i volumi tecnici, i camini, le gronde ed i relativi punti di calata dei pluviali, i lucernari, ecc;
- nel caso di edifici costituiti da ripetizione di cellule tipo, è consentita la presentazione di piante

generali nel rapporto 1:200 corredate da piante delle singole cellule nel rapporto 1:50; qualora si tratti di edificio aderente ad altro fabbricato che deve comunicare con l'opera progettata, le piante devono essere estese anche ai vani contigui della costruzione esistente e recare le indicazioni di destinazione degli stessi;

3.5 disegni quotati di sezione dell'opera messa all'ambiente circostante, alle larghezze delle strade e degli altri spazi normalmente in rapporto a 1:100; le quote, riferite al piano di campagna originario ed al caposaldo fissato nella scheda del terreno, devono indicare le dimensioni complessive dell'opera e delle principali parti esterne ed interne, l'altezza netta dei piani, lo spessore dei solai, gli sporti delle parti aggettanti, i colmi delle parti al di sopra della linea di gronda; le sezioni devono essere in numero necessario alla completa comprensione dell'opera ed almeno una deve comprendere la scala.

3.6 disegni, a semplice contorno, sempre nel rapporto 1:100, di tutti i prospetti dell'opera progettata, completi di riferimenti agli edifici circostanti, al terreno ed alle sue eventuali modifiche; nei prospetti deve essere rappresentata anche la situazione altimetrica dell'andamento del terreno, esistente e di progetto; qualora l'edificio sia aderente ad altri fabbricati, i disegni dei prospetti devono comprendere anche facciate aderenti; i prospetti devono riportare l'indicazione delle aperture e dei relativi infissi, dei materiali e dei pluviali in vista, delle zoccolature, degli spazi per insegne, delle opere in ferro e balaustre, dei volumi tecnici;

3.7 disegni di piante, sezione e prospetti, in scala non inferiore a 1:50, in corrispondenza di piani caratteristici con l'indicazione di tutti i materiali impiegati;

3.8 analoghi particolari per recinzioni, cancelli e sistemazioni a terra.

3.9 opportuni elaborati grafo-numeriche illustranti i calcoli di volumi e delle superfici ai fini della verifica urbanistica nonché della determinazione del contributo di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/2001 s.i.m.

In caso di interventi da realizzarsi su aree che ricadano in zone sottoposte a tutela ex D.lg. n°42/2004 deve essere allegata la documentazione necessaria per acquisire la preventiva Autorizzazione paesaggistica (Relazione paesaggistica ai sensi dell'art. 3 del D.C.P.M. 12 dicembre 2005, ecc...) redatta in conformità alla normativa specifica ed alle circolari ministeriali di attuazione.

In caso di opere complesse (edifici e locali a carattere commerciale, agricolo, industriale per attrezzature scolastiche, magazzini, ecc.) deve essere presentata specifica documentazione sulla destinazione d'uso, sulle attività e sugli impianti, nonché accurati disegni che chiariscano i rapporti con l'ambiente esterno (pubblico e privato) e le caratteristiche funzionali dell'impianto.

In caso di demolizioni e ricostruzioni (parziali o totali) i grafici devono comprendere anche: Rilievo quotato in scala minima 1:200 degli edifici da demolire, relativo alle piante di tutti i piani e alle sezioni più indicative, con documentazione fotografica; disegni in scala minima 1:100 indicati: senza campitura le murature che si intendono sostituire, e con campitura nera le murature che si intendono demolire.

Le piante relative a progetti che riguardano edifici già esistenti devono sempre indicare con campitura bianca le murature (o strutture) conservate con campitura grigia quelle sostituite e con campitura nera quelle nuove.

I disegni in alzato delle opere esistenti e di quelle progettate devono essere eseguiti nella stessa scala e con la medesima grafica.

Oltre alla documentazione tecnica innanzi menzionata alla istanza deve essere altresì allegata la seguente documentazione:

- parere dell'ASL competente (obbligatorio in caso di intervento destinato ad uso non residenziale), ovvero, nel caso in cui il progetto riguardi interventi di edilizia residenziale, autocertificazione del tecnico progettista relativa alla conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie;
- documentazione di impatto acustico di cui al punto 4 art. 8 della Legge 447/95 (nei casi previsti dalla norma);
- Nulla-Osta del Comando dei Vigili del Fuoco, qualora previsto, ai sensi delle normative vigenti (D.P.R. n°689/1959, D.P.R. n°577/1982, D.P.R. n°218/1998 e s.m.i.);
- Nulla-Osta, dell'ANAS o dell'Amministrazione Provinciale, per tutte le opere che, fuori dell'ambito del

centro abitato definito ai sensi del Codice della Strada, interessino, rispettivamente, strade statali o provinciali ;

- Nulla-Osta del Genio Civile per gli interventi in cui è richiesto dalla normativa tecnica vigente nelle zone sismiche;
- Nulla-Osta e/o parere di ogni altro Ente competente in relazione ad aspetti particolari e precipi dell'intervento a farsi .

Tutti gli elaborati grafici di cui al precedente punto 3 (3.1,.....,3.9) devono essere prodotti in Tavola Unica. Indipendentemente da quanto potrà risultare in base alla scala dei disegni (la cui indicazione grafica in mancanza di indicazioni in cifre verrà assunta come impegnativa) sugli stessi dovranno essere chiaramente riportati in cifra:

- l'altezza dei piani sia lorda (da pavimento a pavimento) che netta (da pavimento a soffitto);
- le altezze dei muri del fabbricato e dei muri di cinta verso gli spazi scoperti sia pubblici che privati e le dimensioni planimetriche degli spazi e cortili.

Nel caso di divergenze fra le quote in cifre e le dimensioni grafiche faranno fede le quote in cifre. L'Ufficio Tecnico Comunale ha facoltà di richiedere, motivatamente, la produzione di disegni particolari in altra scala, nonché ogni altra informazione di dettaglio che dovesse essere ritenuta necessaria per la completa istruttoria della pratica .

L'istanza, pur se mancante di alcuni degli elaborati grafici di dettaglio indicati al precedente punto 3, qualora siano presenti tutti gli elementi sufficienti (specie in relazione alla dimensione ed alla tipologia dell'intervento) a dare una perfetta idea dell'opera da eseguirsi, potrà, comunque, essere istruita e definita . Per gli edifici destinati a stabilimenti industriali, magazzini, depositi, scuole, luoghi di ritrovo quali cinema, teatri, ed altri locali aperti al pubblico dovrà essere indicata la destinazione precisa della attività che si intende esercitarvi specificando, altresì, anche se con l'edificio confinino altri fabbricati ad uso industriale e/o depositi pericolosi.

Tutte le tavole di progetto e la relazione illustrativa debbono essere firmate dal tecnico progettista, il quale deve apporvi anche il proprio timbro indicante l'appartenenza all'albo professionale.

Per opere la cui approvazione si esaurisce nell'ambito comunale sono necessarie 2 (due) copie; per opere la cui approvazione non si esaurisce nell'ambito comunale, il numero delle copie necessarie sarà fissato, di volta in volta, dall'U.T.C. .

Tutte le suddette norme valgono anche per le domande relative a Varianti di progetti già approvati.

Nel caso in cui il Settore Urbanistica comunale si doti di sistemi informatici per la gestione delle pratiche edilizie, potrà richiedere che la documentazione tecnica sia depositata anche su supporto informatico.

ART. 6

Istruttoria preliminare dei progetti

(Art. 1 L.R. n. 19/2001 – Art 20 DPR 380/2001 s.i.m.)

Al momento della presentazione della domanda di Permesso di Costruire l'ufficio abilitato a riceverla comunica all'interessato il nominativo del Responsabile del Procedimento di cui agli articoli 4 e 5 della Legge 7 agosto 1990, n. 241.

L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine di presentazione.

Entro il termine perentorio di **sessanta** giorni dalla presentazione della domanda il Responsabile del Procedimento cura l'istruttoria, eventualmente convocando una conferenza di servizi ai sensi e per gli effetti dell'articolo 14 della Legge 7 agosto 1990, n. 241 s.i.m. e redige una relazione contenente la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto e la propria valutazione sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie. Il termine può essere interrotto una sola volta se il Responsabile del Procedimento, entro **quindici** giorni dalla presentazione della domanda, richiede all'interessato integrazioni documentali; dalla data di presentazione della documentazione integrativa il termine decorre, nuovamente, per intero.

Entro il termine perentorio di **dieci** giorni dalla scadenza dei sessanta giorni, il responsabile del procedimento formula una motivata proposta all'organo comunale competente all'emanazione del

provvedimento conclusivo, ai sensi dell'articolo 107, c.3, del D. Lgs n. 267/2000 (Responsabile del Settore Urbanistica).

In relazione al progetto presentato il Responsabile del Procedimento, entro il termine di cui al comma 2, richiede il parere della Commissione Edilizia, qualora tale organismo sia costituito, e quello della Commissione Consultiva in materia Paesistico-ambientale, ove sia previsto ai sensi del successivo art. 12. Qualora le suddette Commissioni non si esprimono entro il termine predetto, il Responsabile del Procedimento è tenuto, comunque, a formulare la proposta di cui al comma 2 ed a redigere una relazione scritta al Responsabile del Settore Urbanistica, 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 gli eventuali motivi per i quali il termine di cui al comma 2) non è stato rispettato.

Nel caso in cui la Commissione Edilizia non dovesse essere prevista tra gli organismi comunali (ai sensi della Legge 27 dicembre 1997, n. 449 e dell'art 96 del D.Lgs 267/00) le funzioni della stessa sono attribuite al Responsabile del Settore Urbanistica.

Per i beni sottoposti ai vincoli di cui al Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 s.i.m., il Permesso di Costruire è altresì preceduto dal rilascio della Autorizzazione Paesaggistica definitiva, da parte della Amministrazione preposta alla tutela del vincolo stesso (il Comune, delegato ai sensi della Legge Regionale 23 febbraio 1982, n°10); sino al perfezionamento di tale atto, resta sospeso il termine di cui al comma 2 del presente articolo.

ART. 7

Rilascio del Permesso di Costruire

(Art. 1 L.R. n. 19/2001 – Art 20 DPR 380/2001 s.i.m.)

Il Responsabile del Settore Urbanistica, sentito il parere della Commissione Edilizia Comunale, (qualora prevista) e della Commissione Consultiva in materia Paesistico-ambientale, qualora necessario, ed acquisito il parere del Responsabile del Procedimento (qualora individuato in altro dipendente del Settore), dichiara approvato o respinto il progetto, dando comunicazione all'interessato nei termini di cui al D.P.R. 380/01 art. 20.

In caso di diniego nella comunicazione devono essere espressamente indicate le motivazioni poste a base della decisione.

Per i progetti approvati autorizza l'esecuzione delle opere (anche formulando eventuali prescrizioni o condizioni) mediante il rilascio del **Permesso di Costruire** (P.d.C.), al quale viene allegata una copia dei grafici definitivi, debitamente visti.

L'eventuale dissenso del Responsabile del Settore Urbanistica rispetto al parere delle Commissioni e/o del Responsabile del Procedimento deve essere motivato. Nel caso in cui il dissenso dia luogo, comunque, al rilascio del **P.d.C.**, nel documento dovrà essere annotato il parere difforme espresso in fase istruttoria.

Un progetto respinto potrà essere ripresentato solo in caso di modifiche sostanziali e tali da giustificare un nuovo esame, oppure (trascorso il termine di un anno dal rigetto) qualora le condizioni al contorno siano mutate.

Il rilascio del **P.d.C.** per nuove costruzioni, da realizzarsi in qualsiasi zona, quando non sia stato preceduto da intervento urbanistico preventivo, è subordinato alla corresponsione, da parte del titolare, degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria nella misura delle tabelle vigenti nel Comune e secondo le modalità stabilite dagli articoli 16, 17, 18 e 19 del DPR 380/2001 s.i.m..

Il **P.d.C.** è in ogni caso subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o all'impegno del privato titolare di procedere all'attuazione delle stesse contemporaneamente alla costruzione dell'edificio oggetto del Permesso, ovvero (nel solo caso che non si tratti di costruzioni conseguenti a lottizzazione) alla presenza di analoga previsione nell'ultimo Piano Triennale delle OO.PP. approvato dal Comune.

ART. 8.

Carattere e validità del Permesso di costruire

Il **Permesso di Costruire** non comporta convalida tecnica dell'opera, restando ogni responsabilità completamente a carico degli interessati. Il rilascio del **P.d.C.** non esime il richiedente dall'obbligo di osservare tutte le prescrizioni di legge e dei regolamenti generali o particolari in materia di sicurezza pubblica, d'igiene, di polizia e di tutela dei monumenti ed opere d'arte.

Il **P.d.C.** è rilasciato con salvezza assoluta del diritto dei terzi e pertanto il Comune rimane assolutamente estraneo ad ogni vertenza o contestazione che dovesse sorgere per qualsivoglia motivo fra i terzi eventualmente interessati; non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio ed è irrevocabile (fatti salvi i casi di decadenza) ferme rimanendo le sanzioni previste dall'art. 31 e seguenti del D.P.R. 380/2001s.i.m..

La validità del **P.d.C.** è subordinata alla esatta corrispondenza tra i grafici esibiti e lo stato di fatto dei luoghi. Il **P.d.C.** è personale ed è valido esclusivamente per l'intestatario o il proprietario dell'immobile (se coincide con il titolare stesso). In caso di trasferimento dell'immobile, gli acquirenti, gli eredi o gli aventi causa, se vogliono usufruire del **P.d.C.**, sono tenuti a richiedere al Comune la voltura del medesimo in loro favore, documentando l'acquisizione legittima della proprietà dell'immobile.

ART. 9

Durata, decadenza, rinnovo e revoca del Permesso di Costruire

(Art 15 - DPR 380/2001 s.i.m.)

Nel **Permesso di Costruire** sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori; il termine per l'inizio non può essere superiore ad un (1) anno a partire dalla data del rilascio, quello di ultimazione non può superare i tre (3) anni dall'inizio dei lavori.

Decorsi i termini stabiliti il **P.d.C.** decade per la parte di opera non eseguita.

Entrambi i termini, a domanda del titolare e per motivi sopravvenuti ed indipendenti dalla sua volontà, possono essere prorogati con provvedimento motivato.

La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo **P.d.C.** 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.

Il **P.d.C.** si intende, ipso iure, decaduto nei seguenti casi;

- a) quando risulti ottenuto in base a disegni di progetto alterati o non rispondenti al vero o non riflettenti l'effettivo stato di fatto esistente nel sito destinato alla realizzazione edilizia e nel suo immediato contorno;
- b) quando il titolare contravvenga a disposizioni generali o speciali di legge o di regolamento, o alle condizioni inserite nel permesso, o esegua varianti al progetto approvato senza aver ottenuto nuovo titolo abilitativo; per le Varianti, in particolare, nei diversi casi si applicano le disposizioni di cui agli articoli 32, 33, 34, 35, 36 e 38 del DPR 380/2001 s.i.m.;
- c) quando risulti che il direttore ai lavori indicato non abbia assunto l'effettiva direzione dei lavori o l'abbia abbandonata, o sia stato sostituito senza che sia stata data la prescritta comunicazione al Comune;

quando risulti in contrasto con nuove previsioni urbanistiche, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine stabilito dal Permesso stesso.

ART. 10.

Responsabilità

Il proprietario, il titolare del **Permesso di Costruire**, il progettista, il direttore dei lavori ed il titolare della impresa costruttrice sono tutti responsabili, nei limiti delle leggi vigenti e ciascuno per la parte di sua competenza, della osservanza delle norme generali di legge o di regolamenti e delle modalità esecutive prescritte nel **P.d.C.** stesso.

In particolare, durante l'esecuzione dei lavori, sotto la loro piena esclusiva responsabilità devono adottare tutti quei mezzi e accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possono derivare dall'esecuzione delle opere.

Il Responsabile del Servizio Urbanistica comunale può direttamente controllare, ovvero far controllare da funzionari dell'U.T.C. e/o da agenti della Polizia Municipale, l'idoneità dei provvedimenti di cui sopra e, ove ritenga opportuno, ordinare maggiori cautele, ovvero informando, in caso di violazione, gli organi

competenti a perseguire le infrazioni riscontrate ed a disporre i rimedi più opportuni.

Nella esecuzione di opere edilizie di qualsiasi tipo, salvo quanto diversamente imposto da leggi o normative specifiche, sono ammesse le seguenti tolleranze di costruzione rispetto alle misure nominali contenute nel progetto:

- per lunghezze fino a ml. 2,00: $\pm 2\%$
- per la quota oltre a ml. 2,00 e fino a ml. 6,00: $\pm 1\%$
- per la quota oltre a ml. 6,00: $\pm 0,5\%$
- per altezze fino a ml. 7,00: $\pm 1\%$
- per la quota oltre a ml. 7,00: $\pm 0,5\%$

E' fatta per le altezze interne prescritte da norme di carattere igienico-sanitario, per le quali è stabilita la tolleranza di \pm cm. 2 .

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

ART. 10 bis

Permesso di Costruire in Deroga agli strumenti urbanistici

Il **Permesso di Costruire** in deroga alle prescrizioni dello strumento urbanistico, previsto dall'art. 14 del D.P.R. 380/2001, può essere rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel decreto legislativo n°42 del 2004 e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

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

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

CAPO III – COMMISSIONE EDILIZIA e

COMMISSIONE CONSULTIVA in materia di Paesistico-ambientale

ART. 11

Composizione della Commissione Edilizia e della Commissione Consultiva in materia di Paesistico ambientale

- Commissione Edilizia

Il Comune di Capua non ha incluso la **Commissione Edilizia Comunale** tra gli organi collegiale con funzioni amministrative ritenuti indispensabili per la realizzazione dei fini istituzionali dell'amministrazione ai sensi della L. 449/97 e dell'art. 96 del D.Lgs 267/2000, decidendo di non avvalersi di tale organismo per il governo delle attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio .

Ricorrendo tale circostanza, in virtù di quanto stabilito alla L.R. 19 del 28.11.2001 , art. 1 c. 6 , le funzioni della Commissione stessa sono attribuite al Responsabile dell'ufficio che riveste preminente competenza in materia (Responsabile del Settore Urbanistica).

Nel caso in cui il Consiglio Comunale ravvisasse la necessità di reintrodurre la Commissione Edilizia tra gli organismi indispensabili con uno specifico Atto deliberativo ne definirà la composizione e le modalità di funzionamento.

- Commissione Consultiva in materia di Paesistico ambientale

Ai sensi dell'art. 41 della L.R 16/2004 le funzioni consultive in materia paesaggistico - ambientale, attribuite

alla Commissione Edilizia Integrata comunale dall'allegato alla Legge Regionale 23 febbraio 1982, n°10, "Direttive per l'esercizio delle funzioni amministrative subdelegate dalla Regione Campania ai comuni con legge regionale 1 settembre 1981, n°65 - Tutela dei beni ambientali", sono esercitate da un organo collegiale, chiamato "**Commissione consultiva**" costituito dal Responsabile del Servizio Urbanistica, con funzioni di Presidente, e da quattro esperti nelle materie di beni ambientali, storia dell'arte, discipline agricolo forestale, naturalistica, storiche, pittoriche, arti figurative e legislazione beni culturali.

Gli esperti, che non dovranno essere dipendenti né Amministratori del Comune, sono designati dal Consiglio Comunale con voto limitato.

Esercita le funzioni di Segretario della Commissione, senza diritto di voto, il Segretario comunale o altro impiegato del Comune, designato dal Comune(*), o dal Presidente, se da lui delegato.

La Commissione consultiva, nell'ambito delle proprie competenze, potrà coordinare la propria attività con quella dei Comuni limitrofi onde promuovere omogeneità e coerenza di comportamento nei luoghi o nei beni contigui.

ART. 12.

Attribuzioni della Commissione Consultiva in materia di Paesistico ambientale

La Commissione , cui è attribuito il compito di esprimere pareri in merito alle materie sub-delegate di cui all'art. 82 comma 2° lettere b),d)ed f) del DPR n. 616 in data 24 luglio 1977, è l'organo di consulenza tecnica del Comune per i progetti e le questioni inerenti le aree del territorio interessate dal vincolo di tutela paesistico-ambientale, ai sensi del D.Lgs 42/2004 s.i.m., nonché sugli interventi da realizzarsi nelle aree classificate come zone "A" dal PRG vigente, interessate dal Piano di Recupero.

Il parere della Commissione è obbligatorio e non vincolante, e non ha rilevanza esterna.

Il parere negativo va debitamente motivato.

La Commissione può adottare, con congrua motivazione, determinazioni di massima e/o di indirizzo relativamente alle problematiche di propria competenza.

ART. 13.

Durata della Commissione Consultiva in materia di Paesistico ambientale

I membri della Commissione durano in carica tre anni e non possono essere nominati per più di due volte consecutive (non possono essere rieletti se non dopo un triennio) .

In caso di vacanza si procederà a nuova nomina seguendo i criteri di cui all'art. 11, per il solo periodo residuo del triennio in corso.

ART. 14.

Funzionamento della Commissione Consultiva in materia di Paesistico ambientale

La Commissione consultiva si riunisce nella residenza municipale di norma una volta al mese ed, in via straordinaria, tutte le volte che il Presidente lo ritenga necessario.

La Commissione è convocata dal Presidente con invito scritto e comunque con un preavviso di almeno 5 giorni.

In ogni seduta saranno esaminate le istanze pervenute almeno 15 giorni prima della data di riunione.

Le adunanze sono valide quando intervengono almeno la metà dei commissari oltre il Presidente.

I pareri saranno resi a maggioranza assoluta dei presenti .

Il presidente designa, ove necessario, tra i commissari i relatori dei singoli progetti almeno 10 giorni prima della discussione .

I componenti della Commissione non potranno presenziare all'esame e alla discussione di progetti da essi stessi elaborati o in cui siano comunque interessati; nella suddetta circostanza non potranno comunque assistere alla votazione; l'osservanza di tale prescrizione deve essere annotata nel verbale.

Il Segretario partecipa alle sedute, senza diritto di voto, redigendo e controfirmando i verbali delle adunanze i quali dovranno essere firmati anche dagli altri membri presenti e dal Presidente.

Il Segretario provvede inoltre ad annotare brevemente il parere espresso dalla Commissione sulle domande

esaminate, ad apporre sui relativi disegni del progetto, a corredo della domande, la dicitura “*esaminato dalla Commissione Consultiva in materia paesistico-ambientale nella seduta del _____ , riportando parere Favorevole/Non Favorevole*” unitamente alla data ed al visto di almeno un Commissario delegato dal Presidente .

I processi verbali delle adunanze devono essere scritti di seguito in apposito registro e devono contenere le motivazioni del parere espresso, i voti riportati favorevoli, contrari, astenuti e le eventuali dichiarazioni di voto.

La Commissione ha la facoltà di sentire, durante le adunanze, i progettisti degli interventi per avere chiarimenti sui progetti in esame.

CAPO IV – DICHIARAZIONE di INIZIO ATTIVITA’

ART. 15.

Attività soggette a D.I.A.

(art. 2 L.R. 19/2001, modificata dalla L.R. n. 16/2004 – art. 22 DPR 380/2001 s.i.m.)

Possono essere realizzati in base a semplice Denuncia di Inizio Attività:

- a) gli interventi edilizi, di cui all’art. 4 del decreto legge 5 ottobre 1993, n. 398, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 dicembre 1993, n. 493, come sostituito dall’art. 2, comma 60, della legge 23 dicembre 1996, n. 662, lettere a), b), c), d), e), f);
- b) le ristrutturazioni edilizie, comprensive della demolizione e della ricostruzione con la stessa volumetria, superficie e sagoma dell’edificio preesistente;
- c) gli interventi sottoposti a permessi di costruire, qualora siano specificamente disciplinati da piani attuativi che contengano precise disposizioni plano volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal Consiglio comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti;
- d) i sopralzi, le addizioni, gli ampliamenti e le nuove edificazioni in diretta esecuzione di idonei strumenti urbanistici diversi da quelli indicati alla lettera c) ma recanti analoghe previsioni di dettaglio;
- e) le varianti ai permessi di costruire che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d’uso e la categoria edilizia, non alterino la sagoma dell’edificio e non violino le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire;
- f) i mutamenti di destinazione d’uso di immobili o loro parti, che non comportino interventi di trasformazione dell’aspetto esteriore, e di volumi e di superfici; la nuova destinazione d’uso deve essere compatibile con le categorie consentite dalla strumentazione urbanistica per le singole zone territoriali omogenee;
- g) la realizzazione di impianti serricoli funzionali allo sviluppo delle attività agricole, di cui alla legge regionale 24 marzo 1995, n. 8.

Per i beni sottoposti ai vincoli di cui al Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n.42, la realizzazione degli interventi previsti dal comma 1) è subordinata al rilascio dell’Autorizzazione da parte delle Amministrazioni preposte alla tutela dei vincoli stessi, se prescritta.

Hanno titolo a presentare la **D.I.A.** tutti i soggetti indicati all’art. 1 .

Al momento della presentazione della **D.I.A.**, l’ufficio comunale competente all’esame della stessa comunica all’interessato il nominativo del Responsabile del Procedimento.

Resta fermo l’obbligo di versare il contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione ed al costo di costruzione delle opere da realizzare, ove tale contributo sia dovuto.

In conformità alle indicazioni del DPR 380/2001 e del Regolamento di attuazione della L.R. n°19/2001, approvato con D.P.G.R.C. n°381 del 11 giugno 2003, la **D.I.A.** è presentata in duplice copia con i seguenti allegati:

- a) modello di presentazione **D.I.A.**, predisposto dall’Ufficio Tecnico Urbanistica, compilato in ogni parte e sottoscritto dal richiedente e dal tecnico, con allegata copia del documento di identità di ambedue;

- b) ricevuta del versamento dei Diritti di Segreteria, secondo le tariffe comunali vigenti;
- c) dimostrazione dei titoli reali sull'immobile ai fini della realizzazione degli interventi indicati nella dichiarazione (titolo di proprietà e/o autorizzazione comproprietari e/o verbale assemblea condominiale, altro, in copia);
- d) dettagliata relazione tecnica **asseverata** a firma del tecnico incaricato, redatta sotto forma di scrittura con firma autenticata (nei modi di legge) in cui il professionista, assumendo la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli n. 359 e 482 del C.P., dichiara l'indicazione delle opere da realizzare nonché la loro conformità alle norme urbanistiche vigenti, nonché al rispetto delle norme di sicurezza, alle norme di eliminazione delle barriere architettoniche e di quelle igienico – sanitarie;
- e) documentazione fotografica a colori dell'area di pertinenza degli interventi;
- f) rilievo dei luoghi su cui si interviene, asseverato dal progettista, composto da elaborati grafici di rilievo (planimetrie, piante, sezioni e prospetti), con stato di fatto, quotati e riportanti le destinazioni d'uso dei singoli locali (N.B. a dimostrazione della legittimità dello stato di fatto andrà indicato il relativo titolo autorizzativo o allegata specifica autocertificazione a firma del proprietario relativa alla legittimità dello stato di fatto rappresentato nei grafici di rilievo);
- g) progetto delle opere da realizzare, asseverato dal progettista, composto da: Relazione descrittiva ed elaborati grafici di progetto (planimetrie, piante, sezioni e prospetti) con stato di progetto, quotati e riportanti le destinazioni d'uso dei singoli locali.
- h) accettazione incarico direzione lavori;
- i) relazione geologica sulla fattibilità delle opere da realizzare. Tale relazione è prevista per gli interventi relativi all'esecuzione di opere in aree da destinare ad attività sportive senza creazione di volumetria ovvero nei parcheggi pertinenziali di unità immobiliari situati nel sottosuolo del lotto su cui insistono i relativi edifici, nonché per gli interventi di cui alle lettere b), c) e d) dell'art. 2, comma 1, della L.R. n°19/2001 (testo vigente);
- j) nominativo dell'impresa esecutrice dei lavori e, ai sensi del D.lg. 276/2003,
 - j.1) una dichiarazione rilasciata da questa dell'organico medio annuo, distinto per qualifica, nonché una dichiarazione relativa al contratto collettivo stipulato dalle organizzazioni sindacali comparativamente più rappresentative, applicato ai lavoratori dipendenti;
 - j.2) il Documento Unico di Regolarità Contributiva;
- k) pareri e/o autorizzazioni di amministrazioni ed enti non comunali, ove previsto; nel caso in cui il richiedente deleghi espressamente l'U.T.C. a provvedere, devono essere allegate ulteriori copie degli atti grafici / descrittivi / amministrativi (quanti necessari) nonché il versamento dei diritti richiesti da detti Enti terzi;
- l) ricevuta attestante il pagamento del contributo di costruzione, ove dovuto;
- m) atti d'obbligo, ove richiesti (in analogia a quanto previsto nel precedente art.5 comma 1) .

Per le modalità di redazione del progetto e della documentazione allegata (titoli, atti d'assenso, nulla/osta ecc.) è di riferimento quanto previsto al precedente art. 5

Decorsi trenta giorni dall'assunzione al protocollo della **D.I.A.**, qualora l' U.T.C. non comunichi eventuali motivi ostativi, il denunciante può dare inizio ai lavori, provvedendo:

- al deposito, presso il competente Ufficio del Genio Civile di Caserta, del progetto delle opere strutturali (in c.a., muratura, ferro, legno, altro), ai sensi delle leggi che regolano le norme tecniche delle costruzioni, con particolare riguardo alle costruzioni in zona classificata sismica, ai sensi delle Leggi n°1086/1971, n°64/1974, del T.U. DPR 380/2001 e della Legge Regione Campania n°9/833 (dovrà essere trasmessa all'U.T.C. una copia della domanda di deposito progetto, riportante gli estremi del protocollo di accettazione dell'Ufficio ricevente, ovvero comunicazione di avvenuto deposito emessa dal Genio Civile stesso;
- ad apporre in cantiere la tabella recante gli estremi della **D.I.A.**, del committente, del progettista, del direttore dei lavori e della impresa esecutrice.

ART. 16.

LOTTIZZAZIONI

Le lottizzazioni di iniziativa privata, riferite a qualsiasi zona territoriale omogenea prevista dal PRG vigente (sia di tipo residenziale che produttivo) sono ricomprese tra i Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.) previsti dalla Legge Regionale n. 16 del 22 dicembre 2004 (Norme sul Governo del Territorio) articoli n. 26 e 27 e dalle relative “Norme Tecniche e direttive... “ (capitolo 5) approvate con delibera G.R. n. 834 del 11.05.2007 .

Le suddette fonti normative sono di riferimento per tutti gli aspetti tecnici e procedurali .

CAPO V - ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

ART. 17.

Inizio dei lavori

Prima dell’inizio dei lavori, il titolare del **P.d.C.** o il direttore dei lavori deve richiedere all’Ufficio Tecnico Comunale:

- a) la fissazione dei capisaldi altimetrici e planimetrici cui deve essere riferita la posizione dell’opera da realizzare;
- b) i punti di immissione degli scarichi nelle fognature principali, nonché tutte le indicazioni del caso in relazione alla possibilità di immissione delle fogne private in quella comunale e i punti di presa dell’acquedotto e di tutti gli altri impianti di urbanizzazione primaria (rete elettrica, telefonica, del gas, ecc.).

Entro 10 giorni dalla data di ricezione della richiesta di cui al comma precedente l’**U.T.C.** è tenuto a svolgere le operazioni suddette. In caso di inutile decorso del suddetto termine il titolare del **P.d.C.** o il direttore dei lavori, diffida, con raccomandata A/R, l’**U.T.C.** a compiere quanto richiesto entro e non oltre trenta giorni, trascorsi i quali può senz’altro dare inizio ai lavori.

Le spese relative alle suddette operazioni sono a carico del richiedente che è tenuto altresì a fornire il personale ed i mezzi necessari.

Nelle aree comprese nella zona A - (centro storico) e nelle zone interessate dal Vincolo archeologico o dichiarate “di interesse archeologico” prima di dare inizio a qualsiasi opera edilizia da eseguire nel sottosuolo il titolare del **P.d.C.** ha l’obbligo di dare comunicazione alla Soprintendenza Archeologica competente.

ART.18

Controllo sull’esecuzione dei lavori e vigilanza delle costruzioni

La corrispondenza delle modalità di esecuzione dei lavori autorizzati, a norma delle vigenti leggi, dal presente Regolamento Edilizio ed indicate nel Titolo abilitante (**P.d.C.** o **D.I.A.**) , nonché dei disegni del progetto allegato allo stesso, è assicurata dal controllo esercitato dal Comune a mezzo dei funzionari dell’**U.T.C.** e/o degli agenti della Polizia Municipale.

A tal uopo il Titolo abilitante e i disegni allegati, o la loro copia conforme, dovranno costantemente essere tenuti a disposizione dei detti funzionari sul luogo della costruzione fino ad opera ultimata.

Nel caso di interruzione dei lavori per qualsiasi causa il titolare del Titolo, entro 48 ore, dovrà darne avviso al Responsabile dell’ **U.T.C.** che disporrà i provvedimenti necessari per assicurare, durante l’interruzione, la pubblica incolumità, l’igiene ed il decoro, dandone comunicazione scritta all’interessato.

I detti provvedimenti saranno attuati nel termine di 15 giorni a cura e a spese dell’interessato, in difetto, a cura del comune in danno dell’interessato.

Tutti gli addetti alla vigilanza delle costruzioni hanno diritto al libero accesso ai cantieri e ad eseguire qualsiasi operazione di controllo.

ART. 19.

Ultimazione dei lavori - Dichiarazione di agibilità

L'intestatario di un qualsiasi Titolo Abilitante (Permesso di Costruire o D.I.A.) deve provvedere a presentare al Comune la denuncia di ultimazione dei lavori.

Entro 15 giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento il titolare del Titolo abilitante è tenuto a presentare all'U.T.C. la domanda di rilascio del **Certificato di Agibilità** di cui all'art. 24 del DPR 380/2001 s.i.m., corredata dalla documentazione prevista dall'art. 25 dello stesso D.P.R. 380/01.

Alla domanda, nei casi previsti dalla norma, deve essere allegata la certificazione energetica dell'edificio (di cui all'art. 6 del D.lg. n°192/2005).

Il Responsabile dell'Ufficio entro 15 giorni dalla domanda, può fissare il giorno e l'ora di eventuale sopralluogo dandone comunicazione scritta al titolare, al Direttore dei Lavori e all'assuntore dei lavori che hanno diritto di intervenire o di farsi rappresentare.

Entro trenta giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 1, il Responsabile del Settore Urbanistica comunale, previa l'eventuale ispezione dell'edificio, rilascia il Certificato di agibilità dopo aver acquisito la seguente documentazione:

- a) certificato di collaudo statico;
- b) la documentazione indicata al comma 2;
- c) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche.

Trascorso inutilmente il termine di cui al comma precedente, l'agibilità si intende attestata nel caso sia stato rilasciato il parere dell'ASL; nel caso in cui il rispetto delle norme igienico sanitarie sia stato attestato mediante autodichiarazione del tecnico, il termine per la formazione del silenzio assenso è di sessanta giorni.

Il termine per il rilascio del Certificato indicato ai commi che precedono può essere interrotto una sola volta dal Responsabile del Procedimento, il quale, entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, può formulare richiesta di documentazione integrativa, che non sia già nella disponibilità dell'Ufficio o che non possa essere acquisita autonomamente. In tal caso, il termine di trenta giorni ricomincia a decorrere dalla data di deposito della documentazione integrativa.

TITOLO II.

NORME URBANISTICO - EDILIZIE DI ATTUAZIONE

CAPO I - CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI

ART. 20

Definizione degli indici dei parametri

1. Indice di fabbricabilità territoriale.

E' il rapporto (mc/mq) fra il volume, come definito al seguente numero 6, realizzabile in una zona che lo strumento urbanistico vigente destina ad insediamento abitativo o produttivo, e la superficie della zona stessa.

Si applica soltanto in sede di attuazione dello strumento urbanistico, nell'ambito degli insediamenti unitari da esso definiti.

2 .Destinazioni d'uso.

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

Le destinazioni d'uso delle costruzioni sono definite secondo le seguenti categorie e sottocategorie :

A) Residenza

- a.1- residenza stabile privata
- a.2- residenza stabile collettiva (casa di riposo, convitto, ecc.)
 - a.2.1 di tipo civile
 - a.2.2 di tipo religioso
 - a.2.3 di tipo militare
- a.3 - residenza turistica e/o occasionale
- a.4 - residenza di custodia e/o di servizio nelle attività produttive
- a.4 - residenza connessa alla coltivazione dei fondi agricoli

B) Produttiva

- b.1- attività artigianali
 - b.1.1. - di servizio (laboratori , officine ecc.)
 - b.1.2 - di produzione
- b.2- attività estrattive
- b.3- attività industriali
- b.4- attività commerciali all'ingrosso
- b.5- attività commerciali al dettaglio (negozi e supermercati di ridotta dimensione ecc.)
- b.6 - esercizi pubblici (bar , pub, ristoranti ecc.)
- b.7- attività terziarie
 - b.7.1 - agenzie e/o uffici diretti alla prestazione di servizi;
 - b.7.2 - direzionali
 - b.7.3 - studi professionali
 - b.7.4 - banche e/o agenzie finanziarie
- b.6 – attività turistico-ricettive
 - b.6.1 - albergo, motel ecc.
 - b.6.2 - ostello , pensione ecc.
 - b.6.3 - residence a rotazione d'uso
 - b.6.4 - foresteria/club house
 - b.6.5 - bed and breakfast
 - b.6.6 - campeggi

C) Attività agricola

- c.1 - pertinenze agricole connesse alla conduzione del fondo
 - c.1.1 - stalle
 - c.1.2 - paddok
 - c.1.2 - silos
 - c.1.3 - magazzini
 - c.1.4 - locali per la lavorazioni dei prodotti della azienda
 - c.1.5 - attività agrituristiche

D) Attrezzature e servizi pubblici o ad uso pubblico;

- d.1 - attrezzature scolastiche
 - d.1.1 - asilo nido
 - d.1.2 - materna
 - d.1.3 - elementare
 - d.1.4 - media
 - d.1.5 - istruzione superiore
- d.2 - attrezzature di interesse comune
 - d.2.1 - amministrativa
 - d.2.2 - sociale e/o assistenziale
 - d.2.3 - religiosa

- d.2.4 - culturale
- d.2.5 - sanitaria
- d.2.6 - commerciale (fiera , mercato centro anonario)
- d.3 - verde
 - d.3.1 - verde attrezzato
 - d.3.2 - verde non attrezzato
- d.4 - attrezzature sportive
 - d.4.1 - di base
 - d.4.2 - per attività agonistiche
 - d.4.3 - polivalente
 - d.4.4 - palestra
 - d.4.5 - piscina
- d.5 - parcheggi

“ n.b., le categorie, raggruppate negli elenchi A, B, C e D, sono contraddistinte da un codice doppio (p.es. **a.1**;...; **a.n**); le sottocategorie, invece, sono riportate sotto la categoria di riferimento e contraddistinte da un codice triplo (p.es. **a.2.1**;...;**a.2.n**)”.

Nelle zone territoriali omogenee a destinazione residenziale, di tipo “A”, “B” e “C”, previste dal P.R.G. vigente, qualora non esplicitamente escluso dalla relativa N.T.A, oltre alle abitazioni è possibile insediare anche le attività complementari della residenza quali :

- il commercio al dettaglio , (piccole e medie strutture di vendita ai sensi della L.R. 1/2000) nel rispetto del Piano SIAD ed a condizione che siano garantiti gli spazi per il parcheggio (ex art.5c.1 /b del DM 1444/68)
- gli esercizi pubblici (bar , pub, ristoranti, pizzerie, trattorie ecc.)
- le attività direzionali (studi professionali, agenzie assicurative, turistiche, intermediazione finanziaria , sportelli bancari ecc.),
- le attività turistico ricettive
- le attività di “*bed and breakfast*”;
- la produzione di beni e servizi,
- le attività artigianali, purchè non inquinanti e svolte da imprese di piccola dimensione (con non più di 5 addetti)
- le attrezzature collettive, **pubbliche o di uso pubblico**;

Nelle zone “D”, di tipo produttivo , oltre alle attività produttive indicate dalla NTA per la specifica zona , è possibile insediare anche attività di servizio a supporto delle imprese e dei lavoratori, quali:

- le residenze di custodia e/o di servizio (una per ogni azienda) ;
- le attività commerciali (all’ingrosso ed al dettaglio) **nel rispetto del Piano SIAD ed a condizione che siano garantiti gli spazi per il parcheggio (ex art.5c.1 /b del DM 1444/68);;**
- le attività direzionali ;
- le attrezzature collettive ricreative e sociali al servizio degli addetti .

Nelle zone “E”, di tipo agricolo (ordinarie) oltre alle residenze connesse allo svolgimento della attività agricola, alle relative pertinenze connesse alla conduzione del fondo, tra le quali , ai sensi di quanto previsto dalle normative vigenti, sono comprese le attività di tipo agrituristico, è possibile insediare anche le seguenti attività complementari e compatibili :

- attività di “*bed and breakfast*”
- il commercio al dettaglio di prodotti dell’agricoltura e/o derivati dalla loro trasformazione ,
- attività di ristorazione (**osterie o trattorie con un massimo di 40 posti**) finalizzati alla promozione dei prodotti della agricoltura e della gastronomia locale,
- (abrogato),
- attività ricreative legate alla fruizione delle risorse naturalistiche ed agricole,
- le attività di artigianato legato alle tradizioni locali **delle attività agricole**, purchè non inquinanti e svolte da imprese di piccola dimensione (con non più di 5 addetti)

- le attrezzature collettive **pubbliche o di uso pubblico** (impiantistica sportiva , centri sociali , culturali e religiosi, ecc.).

Le attività previste nelle zone “E”, di cui al precedente elenco, potranno essere localizzate solo in caso di interventi di ristrutturazione e/o riutilizzazione di fabbricati esistenti, legittimamente realizzati ed ultimati da non meno di 15 anni, senza incrementi di volume; sono fatti salvi i volumi tecnici strettamente necessari per l’adeguamento alle norme igienico/sanitarie e di sicurezza, che , in ogni caso, dovranno essere contenuti entro il 10% della volumetria originaria destinata alla nuova attività. Le attività potranno essere svolte, esclusivamente, dall’imprenditore agricolo o dal coltivatore diretto, in maniera complementare alla attività agricola, che deve, comunque, risultare prevalente (sulla base di adeguata documentazione).

3. Indice di fabbricabilità fondiaria.

E’ il rapporto (mc/mq) fra il volume realizzabile e l’area da edificare, escluse le sedi viarie, anche se private da cedere al Comune.

4. Indice di copertura.

E’ il rapporto tra la superficie copribile e la superficie del lotto. Deve essere misurato considerando per superficie del lotto quella di cui all’indice di fabbricabilità fondiaria e per superficie copribile la proiezione del terreno della superficie lorda del piano di maggior estensione, con esclusione dei soli aggetti costituiti da balconi e da pensiline.

5. Altezza delle fronti.

Ai fini della determinazione dei distacchi, l’altezza di ciascuna fronte del fabbricato è data dalla differenza tra :

- la più bassa delle due seguenti quote
 - a) media del marciapiede o del terreno circostante secondo la sistemazione prevista dal progetto approvato (il profilo del terreno, a sistemazione avvenuta e per corpi di fabbrica a distanza non inferiore a ml. 5 dal confine, non deve superare ml 1,50 in sbancamento o in riporto, rispetto al piano di campagna preesistente);
 - b) piano del calpestio del piano terreno
- e la quota del bordo superiore della linea di gronda (in caso di copertura inclinata a falde) o del cornicione (in caso di copertura piana).

Nelle coperture piane, rifinite a terrazzo, non si tiene conto dell’altezza del parapetto anche se realizzato in muratura; è da considerare, invece, il piano attico, anche se arretrato.

Qualora la fronte di un fabbricato sia delimitata da una linea inclinata, l’altezza della fronte sarà definita parzializzando la facciata in elementi a contorno trapezoidale e calcolandone l’altezza quale media tra la minima e la massima.

Sono esclusi dal computo dell’altezza delle fronti i volumi tecnici quali (a titolo esemplificativo e non esaustivo): i torrioni ascensori, le gabbie scale, i timpani di coperture a falde, i muri tagliafuoco, nonché le depressioni corrispondenti a bocche di lupo o agli accessi esterni al piano seminterrato, carrabili e pedonali .

La media dell’altezza delle varie fronti che compongono l’edificio(ponderata in rapporto alle loro superfici) determina l’altezza massima del fabbricato .

L’altezza di ciascuna fronte, in ogni caso, non potrà eccedere del 20% l’altezza massima stabilita dalla Normativa del PRG per la zona omogenea.

6. Volume

La somma dei prodotti della superficie lorda (come definita al successivo punto 13) di ciascun piano , per l’altezza relativa al piano stesso, misurata tra le quote di calpestio del pavimento e la quota del pavimento del piano soprastante, con esclusione

- del volume entroterra misurato rispetto alla superficie del terreno circostante secondo la sistemazione prevista dal progetto, semprechè gli ambienti seminterrati non siano destinati a residenza, uffici o attività produttive(fatte salve quelle concernenti la lavorazione di prodotti agricoli ad uso familiare) ;
- la parte fuori terra dei locali seminterrati, fino alla quota di m. + 1,20, calcolata tra il calpestio del primo solaio e la superficie esterna di progetto, tale esclusione potrà avvenire solo nel caso in cui superiormente a tale volume non sia prevista la realizzazione di un porticato.

Sono altresì esclusi dal calcolo del volume :

- i porticati, se pubblici o d'uso pubblico , ovvero quelli di uso privato fino al limite del 30% della superficie lorda della unità immobiliare di pertinenza;
- 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 extra corsa degli ascensori, vano scala, vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, canne fumarie e di ventilazione;
- i sottotetti non abitabili, aventi un'altezza media ponderata inferiore a ml 2,40 nei confronti di falde con inclinazione minima del 20%, semprechè destinati a funzioni pertinenziali delle unità immobiliari sottostanti (depositi, lavanderie, stenditoi, servizi accessori e tecnici, ecc...).

Per i porticati di uso pubblico e per i sottotetti non abitabili, all'atto della richiesta del Titolo abilitante deve essere presentato "Atto unilaterale di obbligo" con il quale il titolare si impegna a mantenere inalterata la destinazione delle suddette strutture; alla ultimazione dei lavori, all'atto della richiesta del Certificato di Agibilità, unitamente alla documentazione catastale deve essere presentata copia dell'Atto unilaterale d'obbligo, aggiornato allo stato finale e riportante la annotazione di avvenuto deposito presso la Conservatoria dei RR.II .

7. Indice di visuale libera.

Rappresenta il rapporto che deve esistere tra la distanza delle varie fronti del fabbricato dai confini di zona o di proprietà, dai cigli stradali, dalle altre fronti dello stesso edificio e l'altezza HF delle fronti stesse.

8. Numero dei piani.

Dove esiste questo parametro si intende il numero di piani fuori terra .

9. Distacco fra gli edifici

E' la distanza fra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza (con la esclusione dei balconi a sbalzo ampi fino a ml 1,50) . E' stabilito in rapporto all'altezza degli edifici, ed è fissato altresì un minimo assoluto.

Il criterio di visuale libera nelle zone B e C non si applica per i fronti di fabbricati privi di pareti finestrate, logge o balconi; in tal caso la distanza tra le pareti entrambe cieche deve essere almeno pari alla metà della altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a 5,00 ml.

10. Distacco dei confini

E' la distanza fra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, e la linea di confine (con la esclusione dei balconi a sbalzo ampi fino a ml 1,50).

E' stabilito in rapporto all'altezza degli edifici ed è fissato altresì un minimo assoluto.

Qualora non espressamente escluso dalla N.T.A. del PRG, nelle zone territoriali omogenee con destinazione edificatoria (ad eccezione delle zone agricole), in conformità a quanto disposto dalle norme del Codice Civile (artt. 873,...907) è consentita l'edificazione in **aderenza** ai fabbricati preesistenti, mentre la edificazione **sul confine libero** del lotto è consentita previa acquisizione di Atto di assenso del proprietario confinante (redatto sotto forma di "Scrittura privata" tra le parti interessate e sottoscritto con firme autenticate nei modi di legge) e fatto salvo il rispetto delle norme in materia di distacco e di visuale libera dai fabbricati limitrofi preesistenti.

In caso di edificazione in aderenza il nuovo edificio, potrà svilupparsi anche oltre la parte di confine già impegnata (ma comunque entro il limite del 20% della stessa) ferme restando le norme in materia di luci, vedute e distanze dalle costruzioni preesistenti.

Nelle zone agricole è consentita la edificazione a confine in aderenza ai fabbricati preesistenti , mentre il distacco dal confine libero non può essere inferiore ad H/2 (con un minimo assoluto di ml 5); le costruzioni destinate a stalle per allevamenti zootecnici, in conformità alle disposizioni della L.R. 14/82, devono essere posizionate dai confini a distanza non inferiore a ml. 20 .

Per i fabbricati esistenti realizzati a distanza legale secondo il Codice Civile è consentita l'edificazione in sopraelevazione al paramento murario esistente unicamente per la realizzazione di volumi tecnici e sottotetti non abitabili aventi caratteristiche riportate al precedente paragrafo 6 (art.20) per la esclusione dal calcolo del volume.

Sono escluse dal rispetto della distacco dai confini:

- le opere relative alla sistemazioni esterne , viali aiuole, strutture di arredo da giardino ;
- le piscine e/o vasche all'aperto;
- le parti accessorie degli edifici, entro terra e/o emergenti dal suolo fino all'altezza massima di mt. 1,00, (rampe di accesso, ecc.);
- le voci di cui alla circolare Min. LL.PP. 1918/75 , ed in particolare :
 - a) costruzioni che non prevedono e non siano idonee alla presenza di manodopera , realizzate allo scopo di proteggere determinati apparecchi o sistemi , quali (a titolo di esempio) : cabine per trasformatori o per interruttori elettrici; cabine per alvole di intercettazione fluidi; cabine per stazioni di trasmissione dati ecc;
 - b) serbatoi di stoccaggio
 - c) opere a carattere precario o facilmente amovibili quali : baracche , in legno metallo o cls; ricoveri protetti realizzati con palloni pressurizzati;chioschi per operatori di pese
 - d) tettoie di protezione dei mezzi meccanici (aventi il colmo non superiore alla recinzione).”

11. Spazi interni agli edifici

Si intendono per spazi interni le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai $\frac{3}{4}$ del perimetro.

Sono classificati nei seguenti tipi:

- a. **Patio** - Si intende per patio lo 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. 4,00, e pareti circostanti di altezza non superiore a m. 4,00;
- b. **Chiostrina** - Si intende per chiostrina uno spazio interno di superficie minima superiore a $\frac{1}{8}$ di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a m. 17,20 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a m.3,00.
- c. **Cavedio** - Si intende per cavedio lo spazio interno, per ventilazione dei bagni o locali di servizio e di passaggio delle canalizzazioni interne; di superficie inferiore a quella minima della chiostrina, ma comunque superiore a 0,65 mq., sulla quale non si aprono luci o finestre . Tale spazio deve essere percorribile per tutta la sua altezza , attrezzato con scala alla marinara ed avere areazione naturale.

12. Indice di piantumazione

Indica il numero di piante d'alto fusto (n/ha) prescritto per ogni ettaro nelle singole zone, con l'eventuale specificazione delle essenze.

13. Superficie lorda di piano (mq)

Indica la somma delle superfici di tutti i piani fuori ed entro terra misurati al lordo degli elementi verticali (murature) con esclusione:

- dei balconi, a sbalzo ed incassati, e delle terrazze scoperte e coperte ; queste ultime fino al limite del 30% dell'unità immobiliare di pertinenza ;
- dei porticati, se pubblici o d'uso pubblico, ovvero quelli di uso privato fino al limite del 30% della superficie della unità immobiliare di pertinenza;
- delle scale ;
- dei garage, entro terra o parzialmente interrati, nella misura non superiore a mq 1 ogni 10 mc. di costruzione ;
- dei parcheggi coperti fuori terra (anche chiusi in box auto), purché non eccedenti il 100% della superficie coperta dell'edificio ammessa, nelle zone ove previsto, dall'indice di copertura;
- dei locali per Volumi Tecnici e delle parti comuni destinate all'ingresso ed al collegamento negli edifici costituiti da più unità immobiliari, quali androni di ingresso, pozzi scala condominiali, passerelle e ballatoi, ascensori;
- dei piani completamente interrati, sempre che i medesimi non fuoriescano dall'ingombro del sovrastante edificio fuori terra per una superficie maggiore del 100% della superficie dello stesso ;
- dei sottotetti non abitabili, aventi un'altezza media ponderata **inferiore a ml 2,40 nei confronti di falde con inclinazione minima del 20%**, semprechè destinati a funzioni pertinenziali delle unità immobiliari sottostanti (depositi, lavanderie, stenditoi, servizi accessori e tecnici, ecc...);

- dei soppalchi sottostanti coperture a falde inclinate, a condizione che l'altezza media del soppalco sia inferiore a ml. 2,40 e che la conformazione del medesimo non consenta, in nessuna sua parte, la realizzazione di una superficie eccedente i 9 mq. con altezza media pari o superiore a ml. 2,70.

Per gli edifici a destinazione produttiva la Superficie Lorda di Piano, al netto degli ambienti destinati a "Deposito" rappresenta la "Superficie lorda pavimentata" da utilizzarsi ai fini di cui all'art.5 del D.M.1444/68.

14. Superficie utile abitabile (mq)

Per " superficie utile abitabile " si intende la superficie di pavimento degli alloggi , misurata al netto di murature , tramezzi , pilastri , sguinci e vani di porta e finestre e finestre , di eventuali scale interne, di logge e di balconi .

15. Impianti serricoli

Ai sensi della Legge Regione Campania n°8 del 24/03/1995 sono considerati impianti serricoli, quelle strutture idonee a determinare, con l'ausilio delle moderne tecnologie, condizioni agronomiche ottimali per la messa a dimora, sviluppo e produzione delle colture orto - frutto - floricole a ciclo stagionale o ininterrotto, ovvero con ripetizione della stessa specie di prodotto senza soluzione di continuità. Tali impianti costituiscono opere di miglioramento fondiario finalizzate all'elevazione dei redditi in agricoltura, alla salvaguardia dei livelli occupazionali, alla valorizzazione dell'impresa diretto-coltivatrice. Per la realizzazione di tali interventi si applicano le norme della citata L.R. 8/95.

16. Parcheggi pertinenziali

Parcheggi pertinenziali si intendono i parcheggi direttamente a servizio di unità immobiliari sia sul lotto di pertinenza dell'edificio che su aree libere poste in prossimità dell'area.

La dotazione minima di parcheggi pertinenziali da assicurarsi in ogni intervento edilizio, in virtù di quanto stabilito dall'art. 41 quinquies della L. 1150/42 come modificata dalla L. 122/89, è fissata in 1 mq per ogni 10 mc di volume.

La volumetria da porre a base del calcolo di cui al comma precedente è quella significativa ai fini edilizi come definita al punto 6) del presente articolo.

Per gli edifici a destinazione produttiva, attesa la particolare variabilità delle tipologie dei manufatti edilizi in relazione alle diverse attività, la determinazione del volume di riferimento ai fini del computo dei parcheggi pertinenziali, sarà determinata dal prodotto della "Superficie lorda pavimentata", come definita al precedente punto 13) per l'altezza utile interna, la quale può essere contenuta entro il limite massimo di mt. 3,50. In ogni caso è fatto salvo il rispetto di quanto stabilito dalla N.T.A. per le singole zone territoriali omogenee.

La realizzazione di tali strutture (anche derogando a disposizioni e norme degli strumenti urbanistici vigenti) è disciplinata dall'art. 6 della L.R. 19/2001 a s.m.i.

17. Strutture accessorie leggere

Si intendono per strutture accessorie quelle strutture collocate sia nelle aree esterne pertinenziali che sulle parti scoperte degli edifici a cui , in virtù delle particolari caratteristiche costruttive e d'ingombro, non si riconosce superficie coperta o volume. .

Sono classificati nei seguenti tipi:

17.a Gazebo:

manufatto di pertinenza di edifici a carattere residenziale o a copertura di spazi esterni a pubblici esercizi (ove consentito e previo parere del comando VV.UU.), costituito da struttura verticale astiforme autonoma (anche fissata a terra) realizzata in legno , metallo o alluminio anodizzato preverniciato , e copertura in tela, vetro, canniccio, materiali plastici, metallo, legno e/o manto di tegole, aventi le seguenti caratteristiche geometriche :

- 1) altezza al colmo non superiore a 3,00 ml ;
- 2) superficie coperta non superiore a 25 mq..

Non è ammesso posizionare più di un gazebo per ciascuna unità immobiliare unifamiliare avente un proprio spazio libero di pertinenza . E possibilè posizionare gazebo anche sui terrazzi scoperti dei fabbricati , purchè proporzionati alla struttura e nel rispetto dei caratteri compositivi e di decoro dell'edificio .

I gazebo non possono essere tamponati sui lati in maniera fissa.

E' consentita la messa in opera di pannelli laterali decorativi o di sostegno per rampicanti, purché coordinati, per materiale e tipologia, con la struttura del nuovo manufatto. E' consentita, inoltre, nei periodi climatici freddi (autunno ed inverno) la protezione laterale mediante l'installazione di infissi scorrevoli, completamente apribili a pacchetto e rimuovibili.

17.b Tettoie

Struttura composta da elementi verticali in legno, metallo o alluminio anodizzato preverniciato e da una copertura in tela, vetro, materiali plastici, metallo, legno e/o manto di tegole con la funzione di proteggere parti degli spazi esterni del fabbricato:

L'altezza al colmo non deve essere superiore a 3,00 ml; la larghezza non deve essere superiore a 2,00 ml. e i lati devono essere privi di qualsiasi elemento di chiusura, anche trasparente.

Nel caso in cui l'edificio risulti sprovvisto di autorimessa, oppure l'autorimessa esistente risulti insufficiente rispetto alla dotazione minima o alle esigenze del nucleo familiare, è consentita l'installazione di tettoie per il riparo delle auto, conformemente alle caratteristiche costruttive innanzi descritte e con una superficie coperta massima di mq. 18 per ogni posto auto.

17.c pensiline: (aggettanti)

strutture orizzontali analoghe a quelle dei gazebo o tettoie realizzate a sbalzo aggettante dal fabbricato di pertinenza, costituenti copertura di spazi scoperti quali marciapiedi, passaggi di ingresso, percorsi ecc);

Le pensiline devono essere a sbalzo, senza elementi verticali portanti (pilastrini e simili).

La sporgenza dal filo del muro esterno del fabbricato deve essere quella strettamente necessaria allo svolgimento della funzione protettiva e deve comunque essere raccordata con quella di eventuali altri elementi presenti sulla facciata (aggetti, rientranze, decorazioni e simili).

Nel caso di protezione di balconi, la sporgenza della struttura di riparo può superare quella del balcone sottostante di soli cm 10.

17.d chiosco:

costruzione, temporanea o non, realizzata in struttura leggera (legno o metallo con elementi smontabili) avente una superficie coperta non superiore a 6 mq e di altezza massima non superiore a 3,00 ml, priva di servizi igienici, destinata ad attività non residenziali (guardiania, deposito di attrezzi da giardin, commercio al minuto ecc.); la installazione, da effettuarsi preferibilmente sul retro degli immobili, dovrà rispettare quanto prescritto dal Codice Civile, dalle norme igienico-sanitarie vigenti, dal Codice della Strada, da vincoli specifici e dalle normative sovraordinate alle disposizioni comunali.

17.e pergolato:

struttura, di pertinenza di unità a carattere residenziale o di ristorazione, composta da elementi verticali e di sovrastanti elementi orizzontali, in legno, metallo o alluminio anodizzato preverniciato, atta a consentire il sostegno del verde rampicante; gli elementi orizzontali devono determinare un rapporto di foratura non inferiore a 4/5 e non essere impostati a quota superiore a ml. 3,00.

La superficie occupata dal pergolato non può eccedere il 50% della superficie libera; essa non è valutata ai fini della prevenzione dal rischio idraulico, salvo la presenza di sottostanti pavimentazioni o strutture che limitino la permeabilità del suolo.

È consentita la realizzazione di più pergolati per ciascuna unità immobiliare, nei limiti complessivi di superficie occupata sopra indicati.

17.f strutture temporanee

Tali strutture possono essere installate in tutto il territorio comunale e devono essere destinate a soddisfare esigenze meramente temporanee o stagionali, come quelle di seguito elencate:

- Attrezzature (chioschi, tettoie, copertura di impianti sportivi, ombreggiature per parcheggi ecc) destinati ad uso commerciale, pubblicitario o turistico-ricreativo;
- manufatti di supporto per lo svolgimento di opere edilizie, di scavo, di realizzazione di infrastrutture stradali e di rete, etc. quali baracche di cantiere, containers attrezzati, wc e simili;
- manufatti destinati a svolgere funzioni provvisorie di deposito e magazzinaggio per particolari esigenze di attività commerciali o produttive, da installare nelle aree accessorie al fabbricato, o ai fabbricati, sede dell'attività, oppure in aree diverse anche non edificate, purché già urbanizzate e sistemate (piazzali,

parcheggi, etc.);

- manufatti occorrenti a sostituire temporaneamente edifici, o parti edificio, cui siano venute meno, per qualsiasi motivo, le condizioni di agibilità;
- manufatti destinati a svolgere funzioni provvisorie per l'esercizio dell'attività agricola e/o agrituristica, quali tettoie, ricoveri, ombreggiature, etc.;
- serre provvisorie/stagionali costituite da teli di materiale plastico sostenute da montanti semplicemente infissi nel terreno.

Le dimensioni dei manufatti dovranno essere quelle strettamente necessarie al soddisfacimento delle esigenze per le quali vengono installati, la loro localizzazione nell'area di sedime dovrà essere coordinata con le altre costruzioni esistenti e non dovrà in alcun caso costituire intralcio ad accessi carrabili, uscite di sicurezza o vie di fuga.

La installazione deve essere eseguita comunque in conformità alle normative sovraordinate, alle disposizioni comunali, a quanto previsto dal Codice Civile, dalle norme igienico-sanitarie vigenti e dal Codice della Strada e non devono interessare aree verdi, aiuole, alberature anche singole.; non devono inoltre causare alcun impedimento al traffico veicolare e pedonale.

I manufatti potranno essere realizzati con le seguenti tipologie costruttive:

- elementi semplici prefabbricati da assemblare di materiale leggero (legno, metallo, etc.) che presentino caratteristiche di effettiva e reale rimovibilità;
- elementi monoblocco finiti trasportabili, tipo containers attrezzati, cabine, wc e simili;
- rimorchi attrezzati tipo caravan.

La realizzazione delle strutture accessorie di tipo **a), b),c),d)** ed **e)** è subordinata alla presentazione di una D.I.A. con le modalità indicate all'Art. 15 del presente Regolamento. La installazione delle strutture temporanee, di tipo **f)**, è subordinata al rilascio di Autorizzazione, da richiedersi presentando specifica istanza corredata da: titolo di disponibilità dell'area, relazione illustrativa e grafici in scala adeguata (planimetrie di localizzazione, disegni e/o schede illustrative delle strutture da installare). L'autorizzazione di norma è limitata ad un periodo non superiore a 2 (due) anni; a richiesta potrà essere ciclicamente prorogata, salvo che sopravvenuti motivi ostativi ne impediscano il rinnovo.

Nelle zone sottoposte a vincoli di tutela paesistico/ambientale, ai sensi del D.Lgs 42/2004, l'installazione delle strutture temporanee è subordinata anche al rilascio della Autorizzazione da parte della Amministrazione preposta alla tutela del vincolo

18. Lotto di intervento edilizio:

L'area interessata da un intervento edilizio di proprietà del richiedente il titolo abilitativo o nella sua disponibilità (come previsto all'art.1).

Il Lotto può essere costituito da una particella catastale , ovvero da più particelle contigue costituenti un unico corpo fondiario .

La dimensione della superficie del lotto (salvo i casi in cui è espressamente previsto dalla N.T.A. del PRG vigente) non è soggetta ad alcun limite minimo o massimo. Nelle zone a destinazione agricola, in conformità a quanto disposto dalla N.T.A. del PRG vigente e dalla L.R. 14/82-Direttive/TitoloII, punto 1.8 , recepita con delibera C.C. n. 315 del 19.04.1982, per la determinazione del Lotto di pertinenza urbanistica di un intervento edilizio, possono essere computate anche aree non contigue a quella ove è prevista la realizzazione dell'edificio (nei limiti e nei termini stabiliti dalle norme citate) .

La potenzialità edificatoria di un Lotto è data dal prodotto tra: la quota parte di superficie, avete destinazione urbanistica edificabile, per il relativo Indice di fabbricabilità fondiari; qualora sul lotto siano presenti fabbricati preesistenti, la relativa volumetria deve essere computata ai fini del calcolo la potenzialità residua.. Nel caso in cui un Lotto sia interessato da due o più classificazione urbanistiche edificabili la sua potenzialità complessiva è data dalla somma delle volumetrie afferenti a ciascuna parte. In tali circostanze, qualora la dimensione del Lotto non consenta la costruzione di più corpi di fabbrica, distinti e separati tra

loro, è possibile realizzare un edificio unico, anche a cavallo delle diverse z.t.o., con l'obiettivo di conseguire una sagoma di ingombro planimetrico "regolare", al fine di migliorare il funzionamento della struttura in relazione alle azioni sismiche (da dimostrarsi con una adeguata relazione) .

In ogni caso:

- le diverse fronti dell'edificio dovranno rispettare le distanze dai confini previste per le zone su cui esse insistono e prospettano;
- le quote parti di volume da realizzare sulle diverse zone urbanistiche, se in deroga ai rispettivi indici fondiari, non potranno esser superiori al 20% della volumetria complessiva del fabbricato da edificare.

CAPO II – NORME GENERALI

ART. 21

Zonizzazione

Si rimanda al P.R.G. (tav. nn. 7 – 8 – 9) ed alle Norme di attuazione del P.R.G. .

ART. 22

Aggiornamento della cartografia

All'atto di ogni Titolo abilitante (Permesso di costruire o D.I.A.) relativo ad una nuova costruzione, l'U.T.C. rappresenta il nuovo edificio sulle mappe del territorio comunale, provvedendo così al loro costante aggiornamento.

Analogamente per le opere di edilizia pubblica, nonché per le opere di urbanizzazione e per gli impianti (reti fognature, idriche, elettriche, ecc.).

All'atto del permesso di costruire o della approvazione di lavori pubblici e di infrastrutture, l'ufficio tecnico provvederà altresì, in via provvisoria, a riportare sulle mappe gli edifici e le opere in oggetto; in caso di decadenza o di mancata esecuzione provvederà alle dovute cancellazioni.

TITOLO III

DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE

CAPO I – ASPETTO DEI FABBRICATI ED ARREDO URBANO

E' facoltà dell'U.T.C. , in sede di esame dei progetti , di richiedere i campioni delle tinte e dei rivestimenti.

In ogni caso è obbligatorio il tempestivo deposito in cantiere dei campioni delle tinte e dei rivestimenti, onde consentire alle autorità di controllo la verifica della rispondenza di tali elementi alle indicazioni contenute nel progetto approvato e nella licenza di costruire.

ART. 23

Aspetto e manutenzione degli edifici

Gli edifici, sia pubblici che privati, e le eventuali aree a servizio degli stessi, devono essere progettati ed eseguiti e mantenuti in ogni loro parte, compreso la copertura, in modo da assicurare l'estetica ed il decoro dell'ambiente .

Nelle nuove costruzione o nella modificazione di edifici esistenti, tutte le pareti esterne prospettanti su spazi pubblici e privati, anche se interni all'edificio, e tutte le opere ad esse attinenti (finestre , parapetti, ecc.) devono essere realizzate con materiali a cura di dettagli tali da garantire la buona conservazione delle stesse nel tempo. Nelle pareti esterne , come sopra definite, è vietato sistemare tubi di scarico, canne di ventilazione

e canalizzazioni in genere, a meno che il progetto non preveda una loro sistemazione che si inserisca armonicamente e funzionalmente nelle pareti con preciso carattere architettonico.

Le tubazioni del gas, telefoniche ed elettriche non devono essere poste sulle pareti esterne se non in appositi incassi, tali da consentire una idonea soluzione architettonica.

Ogni proprietario ha l'obbligo di mantenere ogni parte del proprio edificio in stato di normale conservazione, in relazione al decoro ed all'estetica dell'ambiente.

Ogni proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di riparazione, ripristino e ricoloritura delle facciate e delle recinzioni.

Quando le pareti di fabbricato sono indecorose, il Comune (*) ordina al proprietario di eseguire i necessari lavori di cui al precedente comma entro un termine non superiore a mesi tre, decorso il quale i lavori sono eseguiti d'ufficio.

Per il recupero delle spese relative si applicano le disposizioni di legge vigenti.

ART. 24

Aggetti e sporgenze

Negli edifici e sui muri fronteggianti il suolo pubblico o di uso pubblico, sono vietati:

- a) aggetti e sporgenti superiori a cm. 5 fino all'altezza di m. 2,20 dal piano di marciapiede, e aggetti superiori a cm 20 fino alla quota consentita per i balconi;
- b) porte gelosie e persiane che si aprono all'esterno ad un'altezza inferiore a ml 2,20 dal piano stradale, per un'ampiezza superiore ad 1/5 del marciapiede, se la strada ne è fornita, ovvero a ml 2,50 se la strada ne è priva.

L'aggetto, in ogni suo punto, non può essere ad altezza inferiore a m. 3,00 dal piano di marciapiede, o a m. 4,50 dal piano stradale, se non esiste marciapiede di larghezza superiore a quella dell'aggetto. Tali altezze vanno misurate in corrispondenza del punto più basso del profilo dell'aggetto.

I balconi totalmente chiusi (bow- windows) o con alcuni lati chiusi, sono ammessi soltanto nelle costruzioni arretrate dal filo stradale, purché la loro proiezione insista totalmente su suolo privato.

I balconi non debbono sporgere dal filo del fabbricato più del decimo della larghezza della strada o del distacco.

Dove lo strumento urbanistico vigente limiti la superficie dei balconi, l'eventuale superficie eccedente il limite suddetto si conteggia come superficie coperta.

ART. 25

Arredo urbano.

L'esposizione anche provvisoria al pubblico di mostre, vetrine, bacheche, insegne, emblemi commerciali e professionali, iscrizioni, pitture, fotografie, cartelli pubblicitari, ecc. è subordinata in tutto il territorio ad autorizzazione del Responsabile del Settore Urbanistica previo parere del Comando della Polizia Municipale.

Gli interessati dovranno farne domanda presentando un disegno firmato da tecnico abilitato da cui risulta definita l'opera che si vuole realizzare con la precisazione, attraverso opportuni dettagli, dei materiali e dei colori da impiegare, nonché di ogni particolare costruttivo. Dovrà inoltre essere dimostrato, attraverso schizzi prospettici o fotomontaggi, l'inserimento dell'opera nell'ambiente architettonico o paesistico. E' tassativamente vietato ogni opera o iscrizione che nuoccia al decoro dell'ambiente, turbi l'estetica, alteri elementi architettonici o limiti la visuale di sfondi architettonici o paesistici, o il diritto di veduta dei vicini.

L'installazione dovrà essere fatta, in ogni caso, in modo da permettere la massima facilità di pulizia e manutenzione.

In caso di riparazione o modifica di marciapiedi o del piano stradale che richiedano la temporanea rimozione di mostre, vetrine od altri oggetti occupanti il suolo o lo spazio pubblico, gli interessati sono obbligati ad eseguire la rimozione e la ricollocazione in sito con le modifiche resesi necessarie, a tutte loro spese e responsabilità.

Ove non ottemperino, il Comune (*) potrà ordinare la rimozione di ufficio a loro spese.

Agli edifici è imposta la servitù di apposizione dei numeri civici e della targhe stradali che sono, a norme di

legge, a carico del Comune.

I proprietari dei fabbricati su cui sono apposti numeri civici targhe sono apposti numeri civici o targhe sono tenuti al loro ripristino quando siano distrutti o danneggiati per fatti ad essi imputabili.

Il proprietario è tenuto a riprodurre il numero civico in modo ben visibile sulle mostre o tabelle applicate alle porte quando queste occupino interamente la parte della parete all'uso destinata.

Negli edifici sulla cui copertura siano installate o debbano installarsi più antenne radio o televisive, il Comune(*) ha la facoltà di prescrivere un'antenna unica centralizzata.

La concessione dell'autorizzazione delle opere di cui ai commi precedenti nelle zone demaniali o soggette a particolari vincoli sarà rilasciata previa intesa con le autorità competenti, ai sensi delle norme vigenti.

Quando non nuociano al libero transito o non impediscono la veduta in danno dei vicini il Comune(*) può autorizzare, dietro pagamento della relativa tassa e con osservanza delle condizioni che riterrà opportune, caso per caso, l'apposizione a porte e finestre di tende aggettanti sullo spazio pubblico.

Le tende e le loro appendici ed i loro meccanismi, non possono essere situati ad altezza inferiore a m. 2,20 dal marciapiede. Sono vietate le appendici verticali anche in tele o frange che scendano al di sotto di m. 2,20 dal suolo.

Tutto quanto costituisce o completa la decorazione architettonica dei fabbricati, i frammenti antichi, le lapidi, gli stemmi, le mostre, i graffiti e qualsiasi altra opera di carattere ornamentale o che abbia forma o interesse storico non potrà essere asportato, spostato o comunque modificato senza la preventiva autorizzazione del Comune(*), e nei casi previsti dalle disposizioni vigenti della Soprintendenza ai Monumenti.

Nel caso di demolizione o trasformazione di immobili, il Comune(*) potrà prescrivere che gli oggetti su menzionati, anche se di proprietà privata, siano convenientemente collocati nel nuovo edificio o in luoghi prossimi o conservati in raccolte aperte al pubblico, o effettuare tutti i rilievi o calchi che ritenga opportuno nell'interesse della cultura pubblica.

ART. 25 bis

Disciplina delle attività agrituristiche

Può svolgere attività agrituristiche:

- qualunque imprenditore agricolo, così qualificato ai sensi dell'art. 2135 C.C. o di leggi speciali, persona fisica o giuridica; l'attività non è riservata ai soli imprenditori agricoli a titolo principale o ai coltivatori diretti;
- un familiare che presti in modo continuativo la sua attività di lavoro nell'impresa familiare ai sensi dell'art. 230/bis codice civile;
- una organizzazione collettiva di imprenditori agricoli, e quindi una cooperativa; la cooperativa può anche limitarsi a fornire i soli servizi agrituristiche, purché l'attività agricola principale sia svolta dagli imprenditori associati (v. Circolare MAF).

Per poter svolgere attività agrituristiche occorre disporre di un'azienda agricola, in proprietà, usufrutto, affitto, comodato, o per altro valido titolo. Occorre che si tratti di un'azienda agricola in esercizio; pertanto non è sufficiente essere proprietari di un fondo o di un casolare, ma occorre che sul fondo sia effettivamente esercitata un'attività di coltivazione, allevamento o silvicoltura.

E' possibile, però, in sede di predisposizione del piano aziendale per l'avvio di una nuova iniziativa (ad esempio nel caso dell'imprenditoria giovanile), prevedere l'avvio congiunto delle attività, sia agrituristiche che di coltivazione, allevamento o silvicoltura.

Sono attività agrituristiche esclusivamente le attività di ricezione e di ospitalità esercitate attraverso l'utilizzazione della propria azienda, in rapporto di connessione complementarietà con le attività di coltivazione del fondo, allevamento del bestiame e silvicoltura che devono rimanere principali.

Rientrano tra tali attività:

- dare stagionalmente alloggio, per soggiorno, in appositi locali aziendali a ciò adibiti, con un massimo di 30 posti letto per azienda, salvo deroghe giustificate da peculiari ragioni storiche ed esclusivamente nelle aree individuate dai Comuni ai sensi dell'art. 6, 1° comma, lett. a, secondo periodo, L.R. n. 76/1994.
- ospitare stagionalmente, in spazi aperti, turisti campeggiatori dotati di tende o altro mezzo di soggiorno

autonomo, con un massimo di 6 tende e 12 ospiti, per aziende aventi una superficie di almeno 2 ettari e situate in zone montane e svantaggiate; nelle zone diverse, l'ospitalità in spazi aperti è consentita solo in quelle individuate dai Comuni.

- organizzare a favore degli ospiti attività didattiche, culturali e ricreative nell'ambito dell'azienda, purché tipiche dell'ambiente rurale, ed in connessione con le attività agricole aziendali;

- somministrare agli ospiti aziendali per la consumazione sul posto, pasti, alimenti e bevande ivi comprese quelle a carattere alcolico e superalcolico, nei limiti e con le modalità della normativa vigente in materia, costituiti prevalentemente da prodotti dell'azienda o comunque da prodotti tipici regionali. In zone particolari le province possono autorizzare la somministrazione di alimenti e bevande anche a non ospiti dell'azienda.

Sono in ogni caso consentiti la degustazione e l'assaggio dei prodotti aziendali.

Le attività agrituristiche si possono svolgere esclusivamente all'interno dell'azienda agricola, e nell'abitazione dell'imprenditore agricolo che sia ubicata in particolari centri abitati, individuati dalla Regione.

Qualora il fondo sia privo di fabbricati, esse possono svolgersi nell'abitazione dell'imprenditore agricolo che sia ubicata in particolari centri abitati, individuati attraverso il Piano di indirizzo per l'agriturismo.

Possono essere utilizzati per attività agrituristiche:

i locali siti nell'abitazione dell'imprenditore agricolo ubicata nel fondo

i locali siti nell'abitazione dell'imprenditore agricolo ubicata nei centri abitati, individuati per mezzo del Piano di indirizzo di cui alla legge regionale sull'agriturismo, qualora l'imprenditore agricolo svolga la propria attività in un fondo privo di fabbricati sito nel medesimo Comune o in un Comune limitrofo;

gli altri edifici o parti di essi, esistenti sul fondo e non più necessari alla condizione dello stesso;

Gli edifici utilizzati per attività agriturbistica mantengono la loro destinazione d'uso a fini agricoli.

Il restauro e l'utilizzazione degli immobili deve avvenire nel rispetto dei materiali costruttivi tipici, delle tipologie, degli elementi architettonici e decorativi caratteristici dei luoghi, con l'esclusione di tipologie riferibili a monolocali.

La realizzazione di opere ed impianti di pertinenza ai fabbricati ad uso agriturbistico nonché delle aree per la sosta degli ospiti campeggiatori, dovrà avvenire nel corretto rispetto di un loro inserimento nel paesaggio circostante, con particolare cura per la sistemazione e gli arredi esterni, e garantendo un efficace sistema di smaltimento dei rifiuti e di dotazione idrica.

CAPO II – ELEMENTI DI ABITABILITA'

ART. 26.

Classificazione dei locali

- Sono locali di abitazione o di lavoro quelli in cui si svolge la vita, la permanenza o l'attività delle persone, secondo la seguente classificazione:

A.1 - soggiorni, pranzo, cucine, camere da letto posti in edifici di abitazione individuale o collettiva;

- Uffici, studi professionali, aule scolastiche, sale di lettura, gabinetti medici.

A.2 - negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, palestre;

- laboratori scientifico-tecnici, servizi igienici di edifici di cura e ospedalieri;

- officine meccaniche, laboratori industriali di montaggio o relativi ad attività di lavoro, cucine collettive;

- parti di garage non destinati al solo posteggio delle macchine ma dove vengono effettuate riparazioni, lavaggi, controlli, vendite;

- magazzini, depositi o archivi dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico, e pulizia.

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

secondo la seguente classificazione :

- S.1** - servizi igienici e bagni negli edifici di abitazione individuale o collettiva e nei complessi scolastici e di lavoro;
- S.2** - a) scale che collegano più di due piani;
b) corridoi e disimpegni comunicanti quando superano i 12 mq. di superficie o 8 metri di lunghezza;
c) magazzini e depositi in genere;
d) garages di solo posteggio;
e) salette di macchinari che necessitano solo di avviamento o di scarsa sorveglianza;
f) lavanderia , stenditoi e legnaie;
- S.3** a) disimpegni inferiori a 12 mq. ;
b) ripostigli o magazzini inferiori a 5 mq. ;
c) vani scala colleganti solo due piani;
d) salette macchine con funzionamento automatico, salve le particolari norme degli Enti preposti alla sorveglianza di impianto e gestione

I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia, a criterio dell'U.T.C..

ART. 27.

Caratteristiche dei locali

Tutti i locali di categoria "A" devono ricevere aria e luce diretta da spazi liberi esterni. Le finestre devono distribuire regolarmente la luce nell'ambiente. Il rapporto tra le superfici della finestra e del pavimento deve essere non inferiore a 1/8.

Le dimensioni minime dei locali sono:

- lineari planimetriche ml. **2,10** (dimensione minima di un lato) ;
- superficiali mq **8,50** (con l'eccezione di quelli destinati a negozio con almeno mq. **15,00**);
- cubiche mc. **25,00**.

In conformità al D.M. Sanità 05/07/1975, gli alloggi in edifici urbani debbono avere una superficie abitabile (Superficie Utile "Su" totale dei locali di categoria: A1, S1, S2 b, S3 a-b-c) per ogni abitante (posto-letto) non inferiore a mq. 14 per i primi 4 abitanti, ed a mq. 10 per ciascuno dei successivi.

Gli alloggi devono essere costituiti da: una o più camere da letto, locali di soggiorno ed almeno una cucina, o una cabina di cottura con tinello, ed un bagno con più di due apparecchi e con vasca o piatto-doccia.

L'alloggio monostanza deve avere una superficie abitabile minima di mq. 28, se dotato di un solo posto-letto, e di mq. 38, se dotato di due posti-letto.

Per i seguenti locali sono prescritte dimensioni minime:

- stanza di soggiorno, obbligatoria per ogni alloggio: superficie mq. 14;
- tinello con cabina di cottura: superficie mq. 14;
- stanza da letto: superficie mq. 9 se ad un letto e mq. 14 se a due letti;
- cucina e portineria: superficie mq. 8 con larghezza non inferiore a mt. 1,80. Sono ammesse cabine di cottura o cucinini di superficie non inferiore a mq.4,00;
- i corridoi devono avere la larghezza minima di mt.1,10.

L'altezza minima di locali di categoria **A1**), senza che ciò possa portare diminuzione alla cubatura sopra indicata, può essere consentita in metri **2,70** netti; per la categoria **A2**) deve essere pari ad almeno ml **3,00** netti, se posizionati al Piano terra, o ml **2,70** netti, se posizionati nei piani superiori; per i locali del Centro Storico, dove vige il P.d.R., nonché, in tutte le z.t.o., per i locali al piano terra di edifici preesistenti alla data di adozione del primo R.E. comunale (11.01.1973), anche nei Piani terra possono essere consentite altezze inferiori a quelle innanzi dette, purchè siano assicurati i requisiti di aerazione, di illuminamento e di igienicità complessiva, e previa acquisizione del parere favorevole da parte del competente ufficio della ASL.

I locali di categoria **S** possono ricevere aria e luce dall'esterno anche da spazi equiparabili a cavedi o chiostrine ad eccezione delle centrali termiche .

Il rapporto tra superficie delle finestre e quella dei pavimenti deve essere non inferiore a **1/12**; in nessun caso la dimensione minima della finestra può essere minore di mq.**0,4**.

Le dimensioni minime dipendono dalla particolare attribuzione dei locali, l'altezza minima consentita è di metri **2,40** con l'eccezione dei locali destinati a cantina per i quali l'altezza minima può essere consentita fino a metri **2,00**.

I locali di categoria **S.1** non possono avere accesso diretto da locali di cat. **A.** ma solo attraverso disimpegno, salvo il caso di unità edilizia (appartamento, complesso, uffici, albergo, ecc.) con più servizi igienici, di cui almeno uno deve avere le caratteristiche precedenti e gli altri l'accesso dai locali cui sono specificamente attribuiti.

I locali di categoria **S.3** possono essere senza aria e senza luce diretta.

ART. 28

Impianti speciali

Nei casi di adozioni di impianti di aerazione, oppure di aria condizionata o di riscaldamento, la cui esecuzione deve essere affidata a ditta specializzata, nei casi previsti dalle norme specifiche, deve essere acquisito il preventivo Nulla Osta del Comando Provinciale dei VV.FF.

Alla istanza di Titolo abilitante (P.d.C. o D.I.A.) deve essere allegato uno schema di massima dell'impianto, mentre il rilascio dell'autorizzazione all'agibilità è subordinata al collaudo dell'impianto.

In casi particolari, possono essere consentite canne interne di ventilazione, che devono aerare soltanto locali di categoria **S.**, aperte in sommità ed in basso a tiraggio naturale; esse comportano almeno una tubazione di richiamo d'aria per i locali da esse serviti. Tali canne di ventilazione possono essere ammesse solo previo parere del competente Ufficio della ASL, per particolari tipi di edifici previa verifica in sede di progetto delle caratteristiche costruttive e di dimensionamento.

ART. 29

Soffitti inclinati

Nel caso di soffitti non orizzontali, per la determinazione dell'altezza minima consentita, viene assunta la media delle altezze, che deve essere almeno uguale ai minimi sopraindicati, e con minimo assoluto di metri 2,00 per i locali di categoria **A** (fatti salvi i casi di recupero dei sottotetti ai sensi della L.R. 15 /2000).

ART. 30.

Classificazione dei piani

Sono piani abitabili quelli in cui si trovano, anche se in misura parziale, locali di cat. **A.1, A.2** ed **S.1**.

Sono piani non abitabili quelli in cui si trovano i locali di cat. **S.2** o **S.3**, anche se gli stessi sono interessati da limitate espansioni di locali di cat. **A.1** ed **A.2** appartenenti a piani abitabili sovrastanti o sottostanti ed a condizioni che tali espansioni non accedano **1/10** della superficie complessiva del piano superiore o inferiore.

ART. 31

Piani seminterrati

Eventuali locali, il cui pavimento sia più basso del marciapiede o del terreno circostante l'edificio, possono essere utilizzati per destinazioni di categoria **A.2.**, con assoluto divieto di locali **A.1** relativi alle residenze stabili indicate al precedente art. 20 punto 2(a.1 a.2), purché l'altezza netta non sia inferiore a ml **2,70** netti, il pavimento posto su un vespaio aerato e la falda freatica, o la quota di massima piena della fognatura di scarico, risultino al di sotto del piano di posa del vespaio e purchè siano assicurati i requisiti di aerazione, di illuminamento e di igienicità complessiva, sulla base di specifico parere del competente ufficio della A.S.L. .

Nei piani seminterrati possono essere realizzate tramezzature per dividere le diverse funzioni consentite dalle norme e locali wc di servizio minimi .

Il Comune (*) si riserva di autorizzare eventuali deroghe per i fabbricati compresi nel Centro Storico, ed a particolari condizioni, da stabilire caso per caso, purché siano comunque assicurate, con idonee misure tecniche, le condizioni igienico sanitarie rispondenti all'uso, sulla base di specifico parere del competente ufficio della A.S.L..

ART. 32.

Piani sottotetti

I vani sotto le falde dei tetti devono avere altezze medie ponderate inferiori a metri 2,40, e non possono essere utilizzati che come depositi occasionali, lavanderie, stenditoi e/o locali di sgombro; è consentita la realizzazione di tramezzature per dividere le diverse funzioni nonché un locale wc di servizio minimo.

Sono ammessi sottotetti abitabili, a condizione che l'altezza media ponderale non sia inferiore a ml 2,70.

In tale ultimo caso i sottotetti concorreranno alla formazione del Volume urbanisticamente consentito nella loro configurazione geometrica .

Nel caso di cui al primo comma si è in presenza di “ volume tecnico”; nel caso di cui al secondo comma , invece, si è in presenza di volume che concorre alla determinazione della densità fondiaria consentita nella zona.

All'interno delle coperture a falde è consentita la realizzazione di finestroni e/o abbaini con la apertura di finestre o balconi su terrazzi scoperti.

Recupero dei sottotetti esistenti al 05.12.2000

Ai sensi della L.R. n°15 del 28/11/2000, ispirata dall'obbiettivo di limitare l'utilizzazione edilizia del territorio attraverso la razionalizzazione dei volumi esistenti, si promuove il recupero abitativo dei sottotetti esistenti alla data della entrata in vigore della legge stessa (05/12/2000).

Il recupero abitativo dei suddetti sottotetti è ammesso qualora concorrano le seguenti condizioni:

- a) l'edificio in cui è situato il sottotetto deve essere destinato, o è da destinarsi, in tutto o in parte alla residenza;
- b) l'edificio in cui è ubicato il sottotetto deve essere stato realizzato legittimamente ovvero, ancorché realizzato abusivamente, deve essere stato preventivamente sanato ai sensi della Legge 28 febbraio 1985 n°47 e della Legge 23 dicembre 1994, n°724;
- c) l'altezza media interna, calcolata dividendo il volume interno lordo per la superficie interna lorda, non può essere inferiore a metri 2,40. In caso di soffitto non orizzontale, fermo restando la predetta altezza media, l'altezza della parete minima non può essere inferiore a metri 1,40. Gli eventuali spazi di altezza inferiore al minimo, da non computarsi ai fini del calcolo dell'altezza media interna, devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne può essere consentito l'uso come spazio di servizio destinato a guardaroba ed a ripostiglio. In corrispondenza delle fonti di luce diretta la chiusura di tali spazi non è prescrittiva. Per i locali con soffitti a volta, l'altezza media è calcolata come media aritmetica tra l'altezza dell'imposta e quella del colmo della volta stessa, misurata dal pavimento al loro intradosso con una tolleranza fino al 5 per cento.

Ai fini del raggiungimento dell'altezza media, di cui alla lettera c) del comma precedente, è consentito l'abbassamento dell'ultimo solaio e la conseguente modifica della quota d'imposta dello stesso, a condizione che non si incida negativamente sulla statica e sul prospetto dell'edificio, nonché sui requisiti minimi di abitabilità dei locali sottostanti, riportati nel presente Regolamento .

Il recupero del sottotetto non deve comportare la modifica dell'altezza di colmo e di gronda né l'inclinazione delle falde. Al fine di assicurare l'osservanza dei requisiti di fruibilità e aeroilluminazione naturale dei locali il recupero abitativo dei sottotetti può avvenire anche mediante l'apertura di porte, finestre, lucernari e abbaini purché siano rispettati i caratteri formali e strutturali dell'edificio.

Gli interventi diretti al recupero abitativo dei sottotetti sono classificati come ristrutturazione edilizia ai sensi della lettera H) del precedente articolo 2. Detti interventi sono soggetti a **Permesso di Costruire** e comportano la corresponsione degli oneri concessori, di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/2001 ed ala successivo articolo 102, calcolati sulla volumetria resa abitativa e sulle superfici complessive secondo le tabelle approvate e vigenti per le opere di nuova costruzione.

CAPO III - DISTANZE TRA I FABBRICATI

ART. 33

Distanza tra i fabbricati e visuale libera

Le distanze minime tra i fabbricati nelle diverse zone territoriali omogenee del P.R.G. sono quelle prescritte dalle N.T.A. del Piano nonché le indicazioni di, carattere generale, previste al precedente art. 20.9 del presente Regolamento.

Nelle zone C. (di completamento ed espansione) si applica la norma di visuale libera secondo i criteri di seguito indicati , che devono essere rispettanti anche nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche:

1. Il profilo di ogni edificio, ricavato dall'intersezione di ogni sua fronte con un piano verticale, ad essa fronte ortogonale, deve sempre essere contenuto entro un angolo di visuale libera costante in modo che il rapporto **X** fra la distanza **D** di ogni fronte dal vertice, posto sul limite di visuale libera (cfr. art. 20.7) e l'altezza **HF** della fronte stessa sia costante ed uguale ad un valore pari a **0,5** (vedi schizzo "A"):

$$D = X \times HF = 0,5$$

Indipendentemente dalla distanza **D** (determinata come sopra) la distanza **D_s** dal ciglio della sede stradale non può in ogni caso essere inferiore a:

- ml. 5,00 per strade di larghezza inferiore a ml. 7,00;
 - ml. 7,50 per strade di larghezza compresa tra ml. 7,00 e ml. 15,00;
 - ml. 10,00 per strade di larghezza superiore a ml. 15,00.
2. Il distacco minimo **D** fra due fronti prospicienti, rispettivamente di altezza **HF1** e **HF2**, di due edifici separati che sorgono sullo stesso lotto o su lotti confinanti, senza interposizione di strade destinate al traffico dei veicoli (art. 9 comma 3 del D.M. 2.4. 1968) , o fra due fronti prospicienti dello stesso edificio è : **D = X (HF1+ HF2)** dove **X** è il rapporto precisato nel precedente punto 1) (vedi schizzo "B").
 3. Nel caso in cui le fronti formino un angolo minore di 90°, le parti delle fronti delimitate dalla sovrapposizione delle zone di visuale libera sono considerate come pareti di un cavedio e pertanto possono avere soltanto finestre di locali di categoria **S** (vedi schizzo "C").
 4. Il criterio di visuale libera non si applica per le fronti prospicienti di uno stesso corpo di fabbrica purchè la larghezza dello spazio interposto tra loro sia almeno pari al **35%** della relativa altezza.
 5. Il criterio di visuale libera non si applica nel caso rientranze almetriche o planimetriche di uno stesso corpo di fabbrica quando dette rientranze abbiano una profondità non superiore ai **2/3** della loro larghezza .
 6. Volumi aggettanti (bow – windows), balconi chiusi lateralmente o grigliati, aggettanti dalle fronti degli edifici, verso spazi pubblici e privati, non devono costituire limitazioni di visuale laterale per gli edifici finitimi e contigui e perciò devono distare dal confine in proiezione orizzontale almeno ml **3,00** assoluti, o in media in caso di pareti inclinate.

Per i balconi aperti, invece, tale distanza deve essere non inferiore di ml **1,50**; l'aggetto dei balconi aperti, su parete prospettante verso un confine di proprietà posto in corrispondenza del limite di un altro edificio, anche se della stessa proprietà, non può superare $\frac{1}{4}$ della profondità della visuale libera che compete alla parete stessa.

ART. 34

Misura delle distanze e della altezze

Le prescrizioni relative alle misure delle distanze e delle altezze si intendono riferite alle misure medie effettuate nei modi che seguono;

- le distanze debbono essere misurate sulle rette orizzontali che individuano le distanze minime fra gli elementi che si considerano;

- le distanze medie per progetti dei nuovi edifici dai confini o dai fabbricati contigui, indicate ai fini della determinazione dell'inclinata di visuale libera, debbono uniformarsi alle norme dell'art. 33 nei confronti di ogni singola proprietà; esse risulteranno per ogni prospetto dalla media delle distanze fra i vari tratti del prospetto stesso e i confini nonché gli edifici dai quali si deve mantenere il distacco;
- nelle strade irregolari la distanza dei fabbricati dal ciglio stradale e la loro altezza media saranno misurate in base alla larghezza media del tratto su cui si prospetta il nuovo edificio;
- l'altezza media dei fabbricati, ai fini della determinazione dell'inclinata di visuale libera, viene misurata verso la strada a partire dall'asse della strada (o in mancanza di questo, dal colmo della strada verso la quale i fabbricati stessi prospettano) fino al piano orizzontale passante per il punto più elevato della fronte; nella stessa misura saranno compresi i cornicioni, gli attici non arretrati .. , mentre saranno esclusi gli abbaini ed i torrini scala.
- Ai fini della determinazione dell'altezza massima misurata come ai commi precedenti e seguenti, sono inclusi gli attici arretrati o non, ed i cornicioni, mentre sono esclusi i parapetti piani, a delimitazione terrazza,...., gli abbaini ed i torrini scala;
- Se il prospetto dell'edificio sorge a distanza dalla strada maggiore della minima prescritta, la sua altezza massima sarà misurata partendo non dal marciapiede o dal colmo della strada (come prescritto nel comma precedente), ma dal livello **del terreno secondo la sistemazione prevista in progetto (con le limitazioni di cui all'art. 20 punto 5)**;
- Nelle vie o sui terreni in pendenza, le altezze degli edifici verranno misurate in corrispondenza del punto mediano dei predetti prospetti;
- (abrogato) .

Le norme e le misure che non hanno alcun riferimento alla strada, debbono intendersi riferire all'andamento **del terreno secondo la sistemazione prevista in progetto (con le limitazioni di cui all'art. 20 punto 5)**

ART. 35

Allineamenti stradali, arretramenti ed obblighi connessi

Gli allineamenti degli edifici verso la strada sono determinati dall'applicazione del criterio della visuale libera (art. 33).

Nelle zone B o esistenti può essere consentita l'edificazione, nel rispetto degli allineamenti stradali esistenti, indipendentemente dalle distanze dalla strada prescritte dalla normativa di zona, salva l'applicazione delle norme sulle distanze tra facciate prospicienti con interposta strada; inoltre qualora l'applicazione di queste ultime norme comporti arretramenti dal bordo stradale pregiudizievoli per l'estetica cittadina prevale il rispetto degli allineamenti stradali esistenti.

Le costruzioni in arretramento rispetto al filo stradale dovranno avere di regola la facciata parallela a detta linea, a meno che le prescrizioni di zona non prevedano un allineamento libero.

Restano a carico del proprietario che realizza l'arretramento sia la pavimentazione e la manutenzione della propria area con sistema identico a quello della strada confinante, sia la decorosa ornamentazione dei fianchi delle contigue case laterali che, per effetto dell'arretramento, rimangano eventualmente esposti alla pubblica vista ed il buon mantenimento in sito degli eventuali alberi previsti dalle tabelle.

Inoltre è consentita l'edificazione in aderenza e sul confine libero, nei casi e con le modalità stabilite dal precedente art, 20 punti 9 e 10 .

ART.36

Casi particolari relativi alla volumetria dei fabbricati

Per le fabbriche in angolo su vie di larghezza diversa, l'altezza media competente alla via di maggior larghezza può concedersi anche per il prospetto sulla via di larghezza minore per una estensione pari a quest'ultima, ma con un minimo, sempre raggiungibile, di ml. 6,00.

Il numero dei piani fuori terra fissato per ogni zona è indicativo. E' consentito realizzare i fabbricati con un numero di piani diverso da quello abituale, purché le loro masse siano contenute nelle inclinate di visuale libera e siano parimenti rispettate le altre prescrizioni del presente regolamento.

I serbatoi d'acqua, i macchinari di ascensori, i bucatari e simili impianti, situati alla sommità dei fabbricati dovranno essere racchiusi entro apposti locali da rifinire all'esterno decorosamente o da includere nell'architettura degli edifici.

I comignoli, le altane, gli abbaini e simili dovranno essere rifiniti decorosamente.

ART. 37

Uso dei distacchi fra fabbricati

I distacchi fra fabbricati potranno essere utilizzati soltanto per giardini o rampe di accesso a parcheggi. In ogni caso deve essere prevista un'efficiente protezione dell'edificio dall'umidità del terreno ed un adeguato smaltimento delle acque.

ART. 38

Spazi interni agli edifici

Negli spazi interni definiti dall'art. 20.11- a) come "patio" possono affacciare ambienti di qualunque destinazione.

Negli spazi interni definiti dall'art. 20.11- b) come "chiostrine" possono affacciare disimpegni verticali e orizzontali, depositi, locali igienici e cucine, con esclusione degli ambienti per abitazione, ufficio, lavoro, insegnamento, ricreazione, cura.

Negli spazi interni definiti dall'art. 20.11-c) – come "cavedi" possono affacciare soltanto disimpegni verticali o orizzontali e locali igienici.

Nelle chiostrine e nei cavedi non vi possono essere né sporgenze, né rientranze.

Tutti gli spazi interni devono essere accessibili da locali di uso comune. Salvo che nelle chiostrine e nei cavedi, sono ammesse parziali sistemazioni a giardino, tutte le rimanenti superfici dovranno essere regolarmente pavimentate, assicurando lo smaltimento delle acque mediante opportune pendenze e fognoli sifonati

Nei cortili non sono consentite costruzioni parziali, ma solo la totale copertura nel rispetto dei limiti di densità fondiaria e di volume prescritti. L'uso di parcheggio coperto o autorimessa in un cortile è consentito ove intervenga il nulla osta dell'autorità sanitaria e dei vigili del fuoco.

Non sono consentiti muri di recinzione di zone dei cortili comuni, se non completamente traforati o traslucidi e con altezza massima di m. 2,20.

CAPO IV – PRESCRIZIONI IGIENICO EDILIZIE

ART. 39

Salubrità del Terreno

Non si possono costruire nuovi edifici su terreno che abbia servito come deposito di immondizie, di letame o di altro materiale insalubre che abbia comunque potuto inquinare il suolo, se non dopo avere completamente risanato il sottosuolo corrispondente.

Se il terreno sul quale si intende costruire un edificio è umido od esposto all'invasione di acque sotterranee o superficiali, si deve convenientemente procedere a sufficiente drenaggio.

In ogni caso è fatto obbligo di adottare provvedimenti atti ad impedire che l'umidità salga dalle fondazioni ai muri soprastanti.

ART.40

Isolamento dell'umidità

Qualsiasi edificio deve essere isolato dall'umidità del suolo.

I locali di categoria **A.1** ed **S.1**, a piano terra, devono avere il piano di calpestio staccato dal terreno o a mezzo di solaio o a mezzo di vespaio areato di almeno 30 cm di spessore, tra il terreno battuto ed il

pavimento. Per i locali di categoria **A.2** può essere ammesso un vespaio di ciottoli di almeno 25 cm. di spessore ed il piano di calpestio deve risultare almeno 15 cm. sul piano di campagna, oppure può essere ammesso che siano circondati da intercapedine come nei casi di cui al precedente art. 39.

Tutte le murature devono essere isolate da stratificazioni impermeabili continue poste al di sopra del piano di campagna e al di sotto del piano di calpestio interno.

I pavimenti dei locali di categoria **A.1** e **S.1** costruiti sul vespaio devono essere isolati con strato impermeabile.

ART 41

Isolamento termico

Le murature esterne e le coperture, di qualsiasi materiale esse siano, interessanti locali della categoria **A** ed **S.1** devono avere una coibenza pari ad un coefficiente di trasmissione **K = 1,4**.

Anche i tratti di soffitto e di pavimenti a contatto con l'esterno devono presentare una coibenza con **K= 1,4**.

Le pareti divisorie tra i diversi appartamenti devono avere una coibenza con **K = 2,2**.

ART 42

Isolamento fonico

Negli edifici di nuova creazione, nelle sopraelevazioni, negli ampliamenti o nelle riforme sostanziali di fabbricati esistenti, deve essere prevista e realizzata una protezione contro i rumori che viene di seguito indicata.

- a) – solai (rumore di calpestio) per edifici di abitazioni a più alloggi.

I solai devono essere costruiti con materiale e spessori tali da assicurare per l'ambiente sottostante un livello massimo di rumore di calpestio (misurato con metodi normalizzati) non superiore a 70 db. Per frequenze tra i 100 e 300Hz

- b) – pareti interne (tramezzi). Le pareti divisorie fra appartamenti e quelle tra appartamenti e locali di uso comune (androne, scale, ecc.) devono assicurare un assorbimento acustico medio di almeno 45 db. Per frequenze tra i 100 e 300Hz.

Per le pareti divisorie tra ambienti di uno stesso appartamento si può ammettere un assorbimento minimo di 30 db. per le stesse frequenze.

- c) - pareti esterne. Per gli edifici fronteggianti strade e palazzi i muri perimetrali devono avere un fono assorbente tale da garantire un assorbimento acustico di 45 db. per le frequenze fra 100 e 300Hz.

Per i relativi serramenti e per le cassette degli avvolgibili devono essere adottati tutti gli accorgimenti necessari, quali la perfetta tenuta ed un adeguato spessore di vetri per attenuare i rumori dall'esterno.

Per tutti gli impianti tecnici che possono generare e trasmettere rumori (ascensori, impianti idrosanitari, impianti di riscaldamento, saracinesche, ecc.) devono essere adottati accorgimenti speciali atti ad ottenere l'attenuazione dei rumori ed impedirne la trasmissione.

Le strutture perimetrali dei fabbricati fronteggianti strade, piazze devono essere distaccate mediante giunti elastici od altri dispositivi, dalle pavimentazioni stradali o da qualsiasi altra struttura rigida in contatto con esse.

Negli spazi interni degli edifici non devono esservi rampe carrabili con pendenza superiore al 10%.

Nella progettazione di edifici destinati ad attività industriali od uffici devono essere specificate le caratteristiche dell'assorbimento fonico, da attuarsi nella costruzione, per la tutela delle buone condizioni di lavoro in rapporto al tipo di attività.

ART. 43

Cucine in nicchie

In alloggi di superficie netta fino a mq. 100 possono essere consentite cucine in nicchia, con cubatura massima di mc. 15 purché aprendosi su altro locale regolarmente di almeno mc. 25 (complessivamente mc. 40) e purché non esista né parete né infisso tra i due locali e la stessa nicchia risulti dotata di canna fumaria e

di una canna di aspirazione indipendente di almeno 200 cmq. di sezione.

ART. 44

Fognature

Gli scarichi delle acque nere devono rispettare le norme del vigente Regolamento Comunale d'Igiene. Tutte le tubazioni delle acque nere devono essere dotate di ventilazione primaria e secondaria con condutture di aerazione aperte fino alla copertura.

Nei cortili, negli spazi di qualsiasi genere le acque meteoriche devono essere raccolte e smaltite a mezzo della fognatura; in mancanza di fognatura, possono essere ammesse fosse settiche a perfetta tenuta, soggetta a svuotamento periodico da parte di ditta autorizzata, da realizzarsi secondo le prescrizioni del competente Ufficio della ASL.

ART. 45

Impianti minimi

Ogni alloggio deve essere fornito di almeno un servizio igienico completo di WC, bidet, lavabo, doccia o vasca da bagno e lavello, a chiusura idraulica.

In uffici, negozi, laboratori, ecc. sono prescritti servizi igienici dotati di antilatrine con lavabi e, ove tali locali siano aperti al pubblico o servano più di venti utenti, devono essere divisi per sesso.

I wc inoltre devono essere dotati di sifone allacciato alla canna di ventilazione.

ART. 46

Rifornimento idrico e impianti sollevamento acqua

Ogni fabbricato deve essere provvisto di acqua potabile proveniente dall'acquedotto comunale distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abitabili, così da garantire il regolare rifornimento in ogni alloggio.

Nelle zone prive di acquedotto comunale l'acqua per uso domestico (non potabile) può essere prelevata da pozzi privati, realizzati nel rispetto delle norme specifiche e previa autorizzazione della competente autorità in materia; in tal caso la possibilità di utilizzo dell'acqua deve risultare dall'analisi dei laboratori di igiene competenti e l'uso deve essere consentito dall'Autorità Sanitaria.

Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile internamente all'edificio devono essere costruiti a regola d'arte e conformemente alle prescrizioni contenute nel regolamento comunale per il servizio dell'acquedotto.

Gli edifici con locali abitabili con pavimento posto ad altezza superiore alla quota di 9m. sul livello stradale devono essere dotati di apparecchio di sollevamento di acqua (autoclave) anche se prelevata dall'acquedotto comunale. Tale impianto però dovrà essere collocato a valle di un'apposita vasca di raccolta e non già direttamente innestato alla condotta pubblica.

Per l'esercizio di tali impianti è prescritta l'autorizzazione preventiva da parte del ufficio comunale competente in materia di forniture idrica ovvero del soggetto gestore del servizio idrico comunale, il quale ha facoltà di revocarla in ogni momento in relazione alle particolari situazioni del servizio di distribuzione dell'acqua.

ART. 47

Camere oscure – Impianti termici

Camere oscure, laboratori scientifici e garages con oltre due posti macchina devono essere ventilati con doppia canalizzazione, una di presa diretta dall'esterno ed una di evacuazione, così da assicurare almeno cinque ricambi d'aria all'ora.

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

ART. 48

Fabbricati in zona rurale

I fabbricati in zona rurale devono rispettare le norme igieniche di cui ai precedenti articoli, e debbono inoltre

seguire le norme contenute nelle leggi vigenti, per quanto si riferisce agli accessori, quali ricovero degli animali, fienili, pozzi, concimaie, fosse settiche od impianti di depurazione.

In ogni caso i pozzi devono essere posti a monte delle abitazioni, e le fosse settiche a valle, assieme alle concimaie od ai ricoveri per animali.

Se la posizione della falda freatica non consente tale disposizione è comunque prescritto che la fossa settica, i ricoveri per animali e le concimaie siano posti a valle del pozzo, onde evitare inquinamenti. Le distanze minime delle finestre dell'abitazione rurale dai fabbricati accessori o dalle porte e finestre dei locali adibiti a stalle o simili è di m. 10,00. La dichiarazione di agibilità può essere subordinata alla esecuzione di eventuali migliorie delle condizioni igieniche e di sicurezza, indicate dal competente Ufficio della ASL e/o dai Vigili del Fuoco.

ART. 49

Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti

Nei fabbricati esistenti, entro due anni dall'approvazione del presente regolamento, debbono essere apportate le migliorie che risulteranno indispensabili. Tali migliorie comprendono almeno l'eliminazione di locali igienici pensili o comunque esterni alle abitazioni, e la dotazione per ogni unità di abitazione di un locale igienico aerato secondo le norme di cui al precedente articolo. Il competente Ufficio della ASL può dichiarare l'inagibilità dei locali .

Nel Centro Storico, in programmi di ristrutturazione unitaria dei fabbricati, può consentirsi che i locali igienici siano aerati artificialmente mediante ventilazione forzata, attraverso opportuni cavedi ispezionabili, nei quali trovino alloggiamento anche tutte le necessarie canalizzazioni.

Il competente Ufficio della ASL può dichiarare inagibile, ai sensi delle leggi vigenti, le unità di abitazione che, a suo giudizio, non raggiungano un livello igienico accettabile.

CAPO V – PRESCRIZIONI ANTINCENDIO

ART. 50

Copertura

Gli edifici di altezza superiore a metri 13 di nuova costruzione devono avere le strutture orizzontali e di copertura incombustibili.

I solai e le coperture sopra garages, locali caldaie, magazzini di materiale laterizio, devono essere protetti inferiormente da soletta in cemento armato, di almeno 4 cm. di spessore.

ART. 51

Pareti divisorie

Sono vietate le pareti divisorie in materiali combustibili.

Sono consentite le pareti divisorie mobili, aventi carattere di infisso.

ART. 52

Scale e ascensori

La struttura portante delle scale interne in edifici collettivi deve essere in cemento armato o di materiale di analoghe caratteristiche di resistenza termica. Strutture diverse sono consentite soltanto per edifici unifamiliari o per scale di collegamento interno solo tra due piani. Le pareti del vano scala confinanti con locali e quelle del vano corsa degli ascensori devono essere sempre in muratura piena, laterizia o di calcestruzzo di cemento. La larghezza minima delle rampe e dei pianerottoli delle scale al servizio di più di due piani deve essere non inferiore a metri 1,10. Ogni scala in edifici fino a 30 metri di altezza può servire fino ad un massimo di 500 mq. Di superficie coperta per piano, e mai più di quattro alloggi per piano.

Ogni scala che serva edifici da metri 17 a metri 30 di altezza deve essere dotata all'ultimo pianori

un'apertura munita di infisso apribile dal piano terreno. Sono consentite scale interne "a pozzo" soltanto in edifici di altezza non superiore ai metri 14, ma per dette scale è necessario il parere preventivo dei VV.FF.

ART. 53

Scale, ascensori e bocche da incendio in edifici alti

Ogni scala, in edificio superiore a metri 24 di altezza, deve essere fornita al piano terra e ai piani alterni di una bocca antincendio.

In edifici di altezza superiore a metri 30, una scala non può servire più di 400mq. Di superficie coperta, quelle eventuali ed ulteriori non possono servire più di 300 mq. o frazione.

In questi casi, la scala deve essere del tipo a tenuta di fumo.

ART. 54

Canne fumarie

Le canne fumarie devono essere costituite di materiale idoneo, resistente al fuoco ed impermeabile, opportunamente stuccate nei giunti. Quando sono prevedibili temperature elevate, si devono proteggere con materiali isolanti le strutture aderenti ed i muretti di tamponamento e chiusura: in questi casi sono da evitare i contatti con vani d'ascensore.

Devono essere previsti impianti di depurazione per i fumi aventi caratteristiche nocive all'igiene ed alla pulizia secondo le norme vigenti in materia.

ART 55

Rinvio a leggi particolari

Ascensori e montacarichi e relativi vani corsa, impianti elettrici, impianti termici, garges, depositi di materiale infiammabile sono soggetti anche a norme e prescrizioni tecniche degli Enti allo scopo preposti.

Anche edifici speciali, come sale spettacolo, edifici collettivi, alberghi, scuole, collegi, ospedali e case di cura, industrie ed impianti sportivi sottostanno inoltre alle regolamentazioni previste dalle leggi particolari.

ART. 56

Impianti domestici di gas di petrolio liquefatto

La installazione delle bombole di g.p.l. per uso domestico deve essere disposta all'esterno del locale nel quale trovasi l'apparecchio di utilizzazione, preferibilmente in nicchia chiusa ermeticamente verso l'interno ed aperta direttamente verso l'esterno.

Nell'attraversamento delle murature la tubazione metallica fissa di raccordo deve essere protetta di guaina metallica aperta verso l'esterno e chiusa ermeticamente verso l'interno e munita di rubinetti di intercettazione del flusso.

CAPO VI – NORME RELATIVE ALLE AREE SCOPERTE

ART. 57

Manutenzione delle aree

Tutte le aree destinate all'edificazione ed ai vari servizi dello strumento urbanistico e non ancora utilizzate, e quelle di pertinenza degli edifici esistenti, debbono essere mantenute in condizioni tali da assicurare il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblica.

Il Comune(*) potrà emanare i provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di tali condizioni sotto comminatoria della esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

ART.58

Depositi su aree scoperte

I depositi di materiali su aree scoperte sono ammessi previo Titolo abilitativo (P.d.C. o D.I.A.) L'Autorizzazione specificherà le opere che dovranno essere eseguite per assicurare l'igiene, il decoro e la sicurezza pubblica. In caso di depositi eseguiti senza autorizzazione, il Comune(*) potrà promuovere i provvedimenti necessari ai rispetti di tali condizioni sotto comminatoria della esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

CAPO VII – NORME DI BUONA COSTRUZIONE

ART. 59

Stabilità e sicurezza delle nuove costruzioni

Per ogni costruzione dovranno essere osservate le norme e prescrizioni fissate dalle leggi vigenti in materia di stabilità delle fondazioni e delle costruzioni – con particolare riferimento alle norme antisismiche - nonché di sicurezza degli impianti tecnologici.

ART.60

Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti

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

Quando un edificio o parte di esso minaccia rovina dalla quale possa derivare pericolo alla incolumità pubblica, il Comune(*), sentito il tecnico comunale potrà ingiungere la riparazione o la demolizione delle parti pericolanti, fissando le modalità del lavoro da eseguire e assegnando un termine preciso per l'esecuzione del lavoro stesso, sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario o dei proprietari inadempienti, Per il centro storico dovrà interpellarsi la Soprintendenza.

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

CAPO VIII – USO DI SUOLO, SPAZIO E SERVIZI PUBBLICI

ART. 61

Occupazione temporanea o permanente di spazio o suolo o sottosuolo pubblico

E' vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo o lo spazio pubblico senza preventiva autorizzazione specifica del Comune(*), il quale può accordarla, dietro pagamento della relativa tassa, quando ritenga l'occupazione stessa non contrastante con il decoro cittadino e non dannosa per la pubblica igiene e incolumità.

Il Consiglio Comunale, sentito il Settore Urbanistica, potrà consentire, previo definizione e pagamento di un canone, l'occupazione permanente di suolo pubblico per costruzioni, quando essa conferisca decoro al fabbricato che deve sorgere e sempre che lo consentano le condizioni della proprietà confinanti e l'esigenza della viabilità.

Alle stesse condizioni può consentirsi la creazione di intercapedini coperte sotto il suolo stradale e l'occupazione permanente di spazio pubblico con sporgenze e balconi, secondo le norme di cui al precedente

art. 24.

E' vietato eseguire scavi o rompere il pavimento di strade pubbliche o aperte al pubblico transito per impiantarvi pali, immettere o restaurare condutture nel sottosuolo, costruire o restaurare fogne o per qualsivoglia motivo senza specifica autorizzazione del Comune(*), in cui siano indicate le norme da osservarsi nell'esecuzione dei lavori, compresi quelli di ripristino.

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

Il Consiglio Comunale, sentito il Settore Urbanistica, potrà concedere l'occupazione del suolo o del sottosuolo stradale, con impianti per servizi pubblici di trasporto o con canalizzazioni idriche, elettriche, ecc., oltre con chioschi, il cui progetto, dovrà, però, rispettare le norme dettate al titolo I, Capo II.

Il concessionario in tal caso, oltre al pagamento della tassa prescritta per l'uso del suolo pubblico, è tenuto ad osservare, sotto la sua personale responsabilità, tutte le necessarie cautele perché il suolo stesso non subisca danneggiamenti e perché non sia in alcun modo intralciato o reso pericoloso il pubblico transito.

La concessione permanente è revocabile, il concessionario, in tal caso, ha l'obbligo del ripristino dello stato dei luoghi, salvo diversa deliberazione del C.C.

ART. 62

Rinvenimenti e scoperte

Fermo restando le prescrizioni delle vigenti leggi sull'obbligo di denunciare alle autorità competenti, da parte di chiunque le compia, scoperte di presumibile interesse paleontologico, storico-artistico o archeologico, il committente, il direttore e l'assuntore dei lavori sono tenuti a segnalare immediatamente al Comune(*) i ritrovamenti aventi presumibile interesse paleontologico, storico-artistico, archeologico o interesse pubblico, che dovessero verificarsi nel corso dei lavori di qualsiasi genere.

La disposizione di cui al comma precedente si applica anche al caso di reperimento di ossa umane.

Le persone di cui al primo comma sono tenute ad osservare e fare osservare tutti quei provvedimenti che il Comune(*) ritenesse opportuno disporre in conseguenza di tali scoperte, in attesa delle definitive determinazioni delle competenti autorità.

ART. 63

Uso di scarichi e di acque pubbliche

I luoghi per gli scarichi pubblici sono stabiliti dal U.T.C., sentito il competente Ufficio della ASL, e di essi è data indicazione nei Titoli abilitativi .

I materiali scaricati dovranno essere sistemati e spianati, secondo le indicazioni dell'U.T.C. e, comunque, in modo da non determinare cavità od ineguaglianze che permettano il ristagno dell'acqua.

E' vietato, senza speciale nulla osta del Comune (*), servirsi per i lavori dell'acqua defluente da fontane pubbliche o correnti in fossi e canali pubblici nonché deviare, impedire o comunque intralciare il corso normale di questi ultimi.

CAPO IX – GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA'

ART. 64

Segnalazione, recinzione ed illuminazione della zona dei lavori

In tutti i cantieri di lavoro deve essere affissa, in vista del pubblico, una tabella chiaramente leggibile in cui siano indicati.

- 1) nome e cognome del proprietario committente ed eventualmente amministrazione pubblica interessata ai lavori;
- 2) nome cognome e titolo professionale del progettista, del direttore dei lavori e del calculatore delle opere in cemento armato;

- 3) denominazione dell'impresa assuntrice dei lavori, del direttore tecnico del cantiere, ovvero, eventualmente indicazione che i lavori sono eseguiti in economia diretta;
- 4) nome cognome e qualifica del coordinatore della sicurezza per la progettazione e per l'esecuzione, ai sensi del D.lg. 494/96;
- 5) estremi del Provvedimento Autorizzatorio (**Permesso di Costruire**, D.I.A, Determina Dirigenziale di affidamento ecc) con la data del rilascio .

Il predetto cartello deve essere rilasciato dall'Ufficio comunale che sovrintende ai lavori (Urbanistica o LL.PP.); deve essere realizzato a spese del committente (in caso di lavori privati) o dell'impresa (in caso di Lavori Pubblici), secondo gli schemi allegati, su supporto rigido e scritto con inchiostro indelebile.

Il Cartello deve essere collocato ben visibile all'ingresso di ogni cantiere edile (privato o pubblico) entro 5 giorni dalla data di consegna dei lavori e contenere tutte le indicazioni necessarie a qualificare il cantiere ; gli istituti di controllo devono segnalare le inottemperanze sia riguardo alle caratteristiche dell'opera che ai soggetti preposti alla sua realizzazione .

La mancata osservanza dell'obbligo di apporre e mantenere visibile e leggibile la tabella nonché, per i lavori edili, la mancata conservazione di copia degli atti abilitativi edilizi in cantiere, comporterà l'applicazione delle sanzioni amministrative , da comminare sia all'impresa che al suo Responsabile tecnico, di seguito riportate :

- Mancata apposizione/parziale compilazione, scrittura illeggibile /errato posizionamento Eu. 516,00
- Mancata conservazione nel cantiere di copia degli atti abilitativi (PdC,DIA,elaborati di progetto) Eu. 516,00

Il pagamento della sanzione amministrativa suddetta non assolve gli interessati dall'obbligo di tale adempimento.

Ogni cantiere dovrà essere decorosamente recintato per l'altezza indicata nella licenza e dotato di razionale latrina provvisoria.

Le recinzioni dovranno essere dotate in ogni angolo di lanterne rosse, facilmente visibili a media distanza, mantenute accese a cura del responsabile del cantiere durante l'intero orario della pubblica illuminazione stradale, ed avere porte apribili verso l'interno munite di serrature o catenacci che ne assicurino la chiusura nelle ore di sospensione dei lavori.

Il Comune(*) potrà consentire l'esenzione dall'obbligo della recinzione quando:

- a) si tratti di lavori di limitata entità e di breve durata;
- b)si tratti di lavori esclusivamente interni;
- c) si tratti di tinteggiature, di prospetti, brevi opere di restauro esterno, ripuliture di tetti;
- c) ostino ragioni di pubblico transito.

Salvo nel caso di cui al punto b), tuttavia, dovranno essere disposte nella via sottostante o adiacente idonee segnalazioni luminose o di altro tipo che avvertano i passanti del pericolo, e il primo ponte di servizio non potrà esser costruito ad altezza inferiore a m.2,50 dal suolo e dovrà essere costruito in modo da costituire sicuro riparo per lo spazio sottostante.

ART. 65

Ponti e scale di servizio

I ponti, cavalletti, le scale di servizio e le incastellature debbono essere poste in opera con le migliori regole dell'arte in modo da prevenire qualsiasi pericolo sia per gli operai che per terzi.

Le funi delle macchine adibite al sollevamento dei materiali debbono essere munite di dispositivi di sicurezza che impediscano la caduta dei materiali e dei recipienti che li contengono.

E' vietato costruire ponti e porre assi a sbalzo sopra il suolo pubblico, senza particolare autorizzazione comunale.

In caso di cattiva costruzione di un ponte o di insufficiente cautela nella posa di assi a sbalzo, sentito il tecnico comunale, il Comune(*) potrà ordinare immediatamente lo sgombero del ponte o la rimozione degli assi ritenuti pericolosi per la pubblica incolumità indipendentemente dalle responsabilità penali aventi causa.

redatta sotto forma di scrittura con firma autenticata (nei modi di legge) in cui il professionista, assumendo la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli n. 359 e 482 del C.P., dichiara la conformità del progetto

ART 66

Scarico dei materiali – demolizioni – nettezza delle strade adiacenti ai cantieri

E' assolutamente vietato gettare, tanto dai ponti di servizio che dai tetti o dall'interno delle case, materiali di qualsiasi genere.

Durante i lavori, specie se di demolizione, dovrà essere vietato l'eccessivo sollevamento di polvere mediante opportune bagnature.

Il responsabile del cantiere deve provvedere ad assicurare il costante mantenimento della nettezza nella pubblica via tutta l'estensione della costruzione e delle immediate vicinanze

Il trasporto dei materiali utili o di rifiuto dovrà essere fatto in modo da evitare ogni deposito di accatastamento lungo le strade interne dell'abitato, salvo speciale autorizzazione del Comune(*) e qualora non intralci il transito.

Qualora si verifichi intralcio, il responsabile del cantiere è tenuto a provvedere all'immediata rimozione dei materiali dalla parte di strada pubblica su cui è avvenuto il deposito.

ART.67.

Responsabilità degli esecutori di opere

L'assunzione dei lavori e l'assistente debbono adottare , sotto la loro piena ed esclusiva responsabilità , tutti quei mezzi e provvedimenti od accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possano provenire dall'esecuzione delle opere.

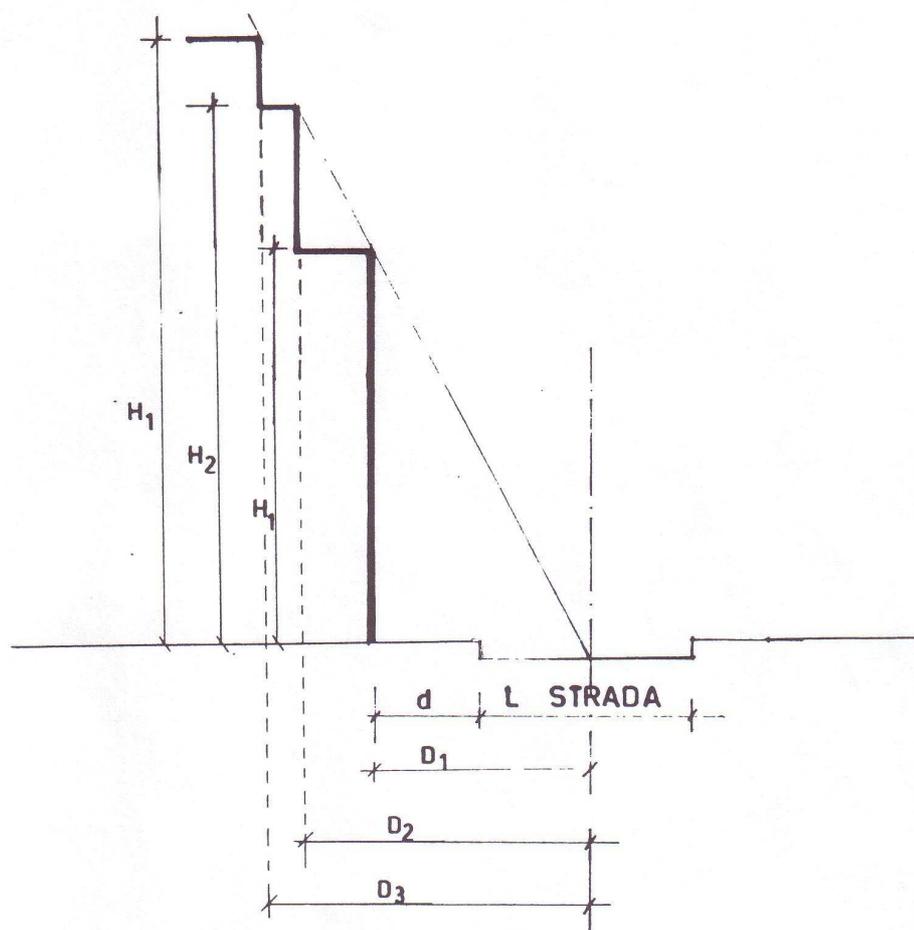
Il Comune(*) potrà far controllare da funzionari e da agenti l' idoneità dei provvedimenti di cui sopra; ove lo ritenga opportuno , ordinare maggiore cautele, senza che ne deriva in alcun modo un'attenuazione delle responsabilità dei soggetti di cui al comma precedente

Capua ,

Il Responsabile del Settore Urbanistica
Arch. Pasquale Rocchio

Schizzo A

Altezza massima prescritta per le varie zone

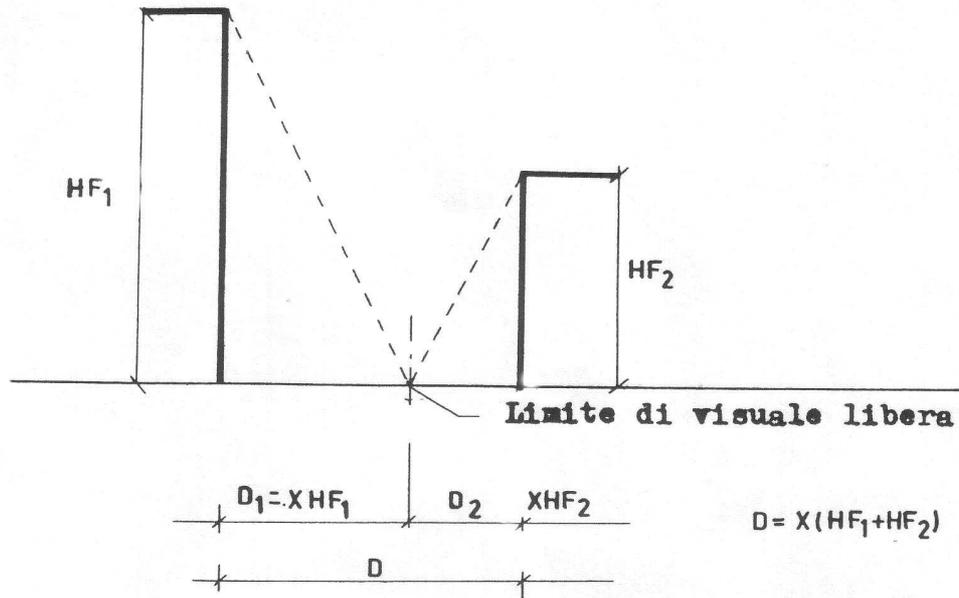


CASO GENERALE $\frac{D_1}{H_1} = \frac{D_2}{H_2} = \frac{D_3}{H_3} = X = 0.5$

- La distanza d , in funzione della larghezza stradale, ha i seguenti minimi assoluti:
- per L strada ≤ 7.00 ml - d minimo = 5.00 ml
- per L strada comprese tra 7.01 ml e 15.00 ml - d minimo = 7.50 ml
- per L strada ≥ 15.01 ml - d minimo = 10.00 ml
- (cfr. art. 9 del D.M. 2/4/1968) -

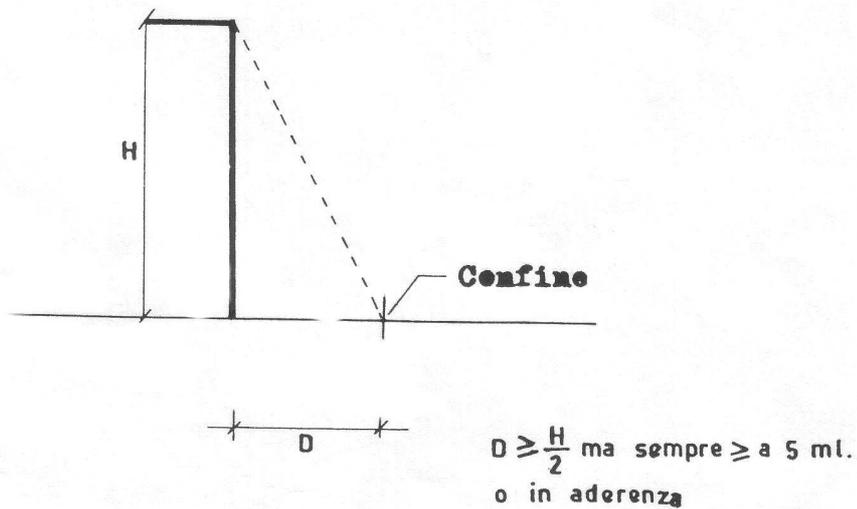
Schizzo B

a) Edifici costruiti sulle stesse lotte o su lotti confinanti.

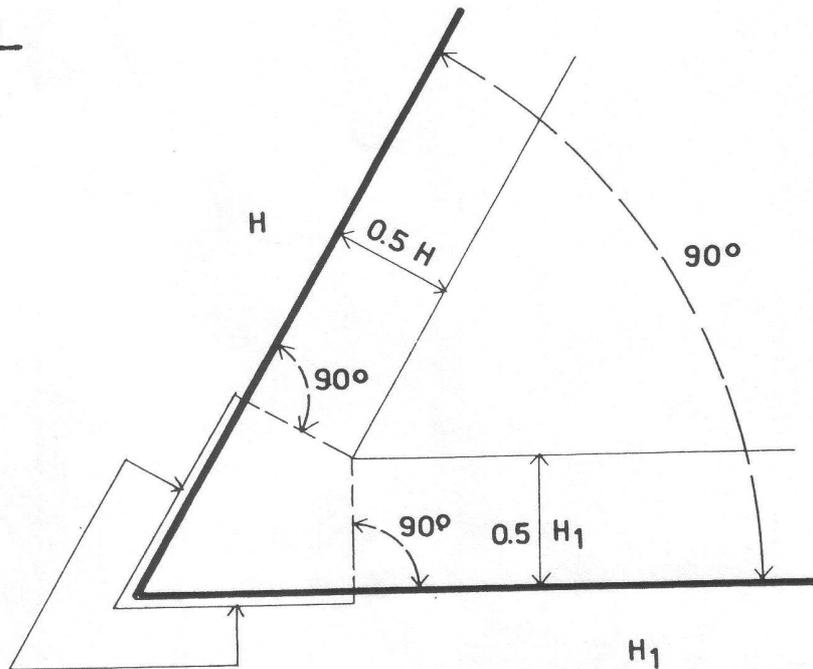


Comunque sempre maggiore o uguale a 10.00 ml

b) Distacco dai confini

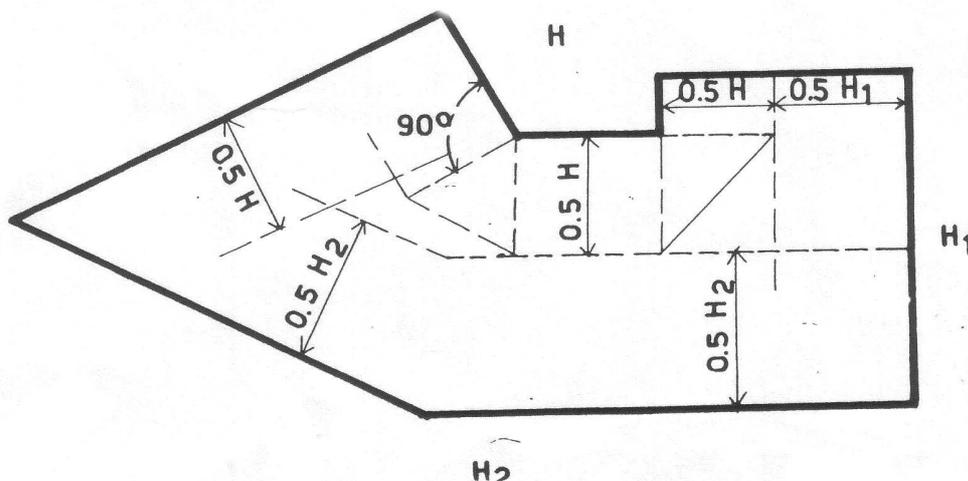


Schizzo C

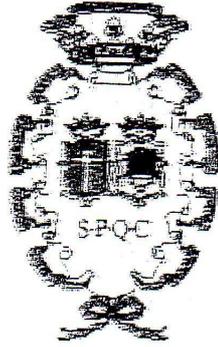


Pareti che ammettono aperture di categoria S1 - S2

Esempi di applicazione alla composizione di spazi interni
(cortili)



Allegato amministrativo Gellucano



COMUNE DI CAPUA

TAB. _____

INTERVENTI FINANZIATI CON FONDI: Legge _____

Determina Dirigenziale N° _____ del _____

ENTE APPALTANTE: _____

UFFICIO COMPETENTE: _____

LAVORI DI _____

RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO: _____

Progetto esecutivo approvato con deliberazione n. _____ del _____

PROGETTAZIONE ESECUTIVA: _____

DIREZIONE DEI LAVORI: _____

Progetto esecutivo e direzione lavori opere in c.a. _____ Progetto esecutivo e direzione lavori impianti _____

Coordinatore per la progettazione per la sicurezza _____

Coordinatore per l'esecuzione per la sicurezza _____

IMPORTO DEL PROGETTO: Euro _____

IMPORTO LAVORI A BASE D'ASTA: Euro _____

ONERI PER LA SICUREZZA: Euro _____

IMPORTO DEL CONTRATTO: Euro _____

IMPRESA ESECUTRICE: _____

Con sede in _____

(iscritta alla S.O.A. _____ Categoria _____ Classifica _____)

Direttore Tecnico del cantiere: _____

Subappaltatori	Iscrizione S.O.A. o C.C.I.A.A.	Categorie lavori	Importo lavori subappaltati (Euro)

Inizio lavori _____ con fine lavori prevista per il _____

Prorogato il _____ con fine lavori prevista per il _____

Ulteriori informazioni sull'opera possono essere assunte presso l'Ufficio Tecnico della Stazione Appaltante

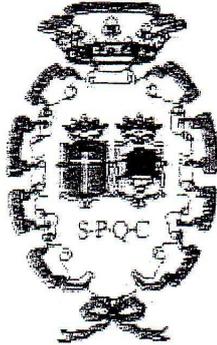
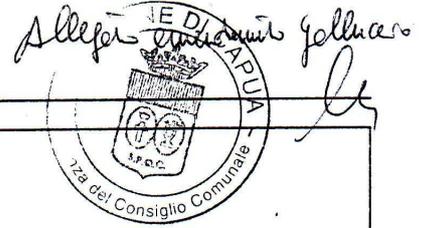
Tel.: _____ Fax: _____ E-mail _____

100 cm

200 cm

150 cm

70 cm



[Handwritten signature]

COMUNE DI CAPUA

TAB. _____

LAVORI DI

AUTORIZZAZIONE	P. di C. n°..... del
	D.I.A. delprot.
DATA INIZIO LAVORI	
DATA FINE LAVORI	
COMMITTENTE	
PROGETTISTA	
PROGETTISTA STRUTTURE	
DIRETTORE LAVORI	
COLLAUDATORE C.O.	
COORD. SICUREZZA	
IMPRESA ESECUTRICE	
SUBAPPALTATORI	
RESP. TECNICO IMPRESA	
RESP. DI CANTIERE	

100

I N D I C E

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Premessa e riferimenti normativi

CAPO I° - NORME PRELIMINARI

ART. 1 Contenuto e limiti del regolamento Edilizio

ART. 2 Lavori eseguiti senza alcun Titolo Abilitativo

ART. 3 Lavori eseguiti d'urgenza

CAPO II – PERMESSO DI COSTRUIRE

ART. 4 Interventi e modalità di presentazione della istanza

ART.5 Documentazione a corredo delle domande – Progetto e allegati

ART. 6 Istruttoria preliminare dei progetti

ART. 7 Rilascio del Permesso di Costruire

ART. 8 Carattere e validità del Permesso di costruire

ART. 9 Durata, decadenza, rinnovo e revoca del Permesso di Costruire

ART. 10 Responsabilità

Art. 10 bis Permesso di Costruire in Deroga agli strumenti urbanistici

CAPO III – COMMISSIONE EDILIZIA e COMMISSIONE CONSULTIVA in materia di Paesistico-ambientale

ART. 11 Composizione della Commissione Edilizia e della Commissione Consultiva in materia di Paesistico ambientale

ART. 12 Attribuzioni della Commissione Consultiva in materia di Paesistico ambientale

ART. 13. Durata della Commissione Consultiva in materia di Paesistico ambientale

ART. 14 Funzionamento della Commissione Consultiva in materia di Paesistico ambientale

CAPO IV – DICHIARAZIONE di INIZIO ATTIVITA'

ART. 15 Attività soggette a D.I.A.

ART. 16 LOTTIZZAZIONI

CAPO V - ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

ART. 17. Inizio dei lavori

ART. 18 Controllo sull'esecuzione dei lavori e vigilanza delle costruzioni

ART. 19. Ultimazione dei lavori - Dichiarazione di agibilità

TITOLO II. NORME URBANISTICO - EDILIZIE DI ATTUAZIONE

CAPO I - CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI

ART. 20 Definizione degli indici e dei parametri

CAPO II – NORME GENERALI

ART. 21 Zonizzazione

ART. 22 Aggiornamento della cartografia

TITOLO III DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE

CAPO I – ASPETTO DEI FABBRICATI ED ARREDO URBANO

ART. 23 Aspetto e manutenzione degli edifici

ART. 24 Aggetti e sporgenze

ART. 25 Arredo urbano.

ART. 25 bis Disciplina delle attività agrituristiche

CAPO II – ELEMENTI DI ABITABILITA'

ART. 26. Classificazione dei locali

ART. 27. Caratteristiche dei locali

ART. 28 Impianti speciali

ART. 29 Soffitti inclinati

ART. 30. Classificazione dei piani

ART. 31 Piani seminterrati

ART. 32 Piani sottotetti

CAPO III - DISTANZE TRA I FABBRICATI

ART. 33 Distanza tra i fabbricati e visuale libera

ART. 34 Misura delle distanza e della altezze

ART. 35 Allineamenti stradali, arretramenti ed obblighi connessi

ART.36 Casi particolari relativi alla volumetria dei fabbricati

ART. 37 Uso dei distacchi fra fabbricati

ART. 38 Spazi interni agli edifici

CAPO IV – PRESCRIZIONI IGIENICO EDILIZIE

ART. 39 Salubrità del Terreno

ART. 40 Isolamento dell'umidità

ART 41 Isolamento termico

ART 42 Isolamento fonico

ART. 43 Cucine in nicchie

ART. 44 Fognature

ART. 45 Impianti minimi

ART. 46 Rifornimento idrico e impianti sollevamento acqua

ART. 47 Camere oscure – Impianti termici

ART. 48 Fabbricati in zona rurale

ART. 49 Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti

CAPO V – PRESCRIZIONI ANTINCENDIO

ART. 50 Copertura

ART. 51 Pareti divisorie

ART. 52 Scale e ascensori

ART. 53 Scale, ascensori e bocche da incendio in edifici alti

ART. 54 Canne fumarie

ART 55 Rinvio a leggi particolari

ART. 56 Impianti domestici di gas di petrolio liquefatto

CAPO VI – NORME RELATIVE ALLE AREE SCOPERTE

ART. 57 Manutenzione delle aree

ART.58 Depositi su aree scoperte

CAPO VII – NORME DI BUONA COSTRUZIONE

ART. 59 Stabilità e sicurezza delle nuove costruzioni

ART.60 Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti

CAPO VIII – USO DI SUOLO, SPAZIO E SERVIZI PUBBLICI

ART. 61 Occupazione temporanea o permanente di spazio o suolo o sottosuolo pubblico

ART. 62 Rinvenimenti e scoperte

ART. 63 Uso di scarichi e di acque pubbliche

CAPO IX – GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA'

ART. 64 Segnalazione, recinzione ed illuminazione della zona dei lavori

ART. 65 Ponti e scale di servizio

ART 66 Scarico dei materiali – demolizioni – nettezza delle strade adiacenti ai cantieri

ART.67 Responsabilità degli esecutori di opere