



# Comune di NOLA

Prov. di Napoli

Ufficio Segreteria

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 33 dell' 11 luglio 2006

Oggetto: Regolamento Edilizio Comunale. Variante. Esame osservazioni.

L'anno 2006 il giorno 11 del mese di luglio alle ore 18,00 nella Sala delle adunanze consiliari della sede comunale, a seguito di invito diramato dal Presidente del Consiglio, ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs. n. 267/2000, si è riunito il Consiglio Comunale in seduta pubblica, sessione di 1<sup>a</sup> convocazione. Ad inizio seduta per la trattazione in oggetto, sono presenti i seguenti Consiglieri:

| nr. | Nominativo                 | Presente | Assente |
|-----|----------------------------|----------|---------|
| 1   | BARONE SAVERIO             | si       |         |
| 2   | CACCAVALE ERASMO           | si       |         |
| 3   | CALIENDO LUIGI             | si       |         |
| 4   | CANTALUPO PAOLINO          | si       |         |
| 5   | CAPOSSELE CIRO             |          | si      |
| 6   | CUTOLO ARTURO              | si       |         |
| 7   | DE LUCIA ENZO              |          | si      |
| 8   | DI SOMMA FRANCESCO         | si       |         |
| 9   | ESPOSITO GIUSEPPE          | si       |         |
| 10  | IORIO GIUSEPPE             |          | si      |
| 11  | IORIO SABATO               | si       |         |
| 12  | LA MARCA ATTILIO MARIA     | si       |         |
| 13  | LA MARCA RAFFAELE          |          | si      |
| 14  | MADDALONI FRANCESCO        | si       |         |
| 15  | MAFFETTONE SALVATORE       | si       |         |
| 16  | MANZI ANFREDA              | si       |         |
| 17  | MANZI ANTONIO              | si       |         |
| 18  | MARI FRANCESCO             | si       |         |
| 19  | NAPOLITANO FELICE, SINDACO | si       |         |
| 20  | NAPOLITANO NICOLA          |          | si      |
| 21  | NAPPI FRANCO               | si       |         |
| 22  | PARISI LUCIANO             | si       |         |
| 23  | PARISI RAFFAELE            | si       |         |
| 24  | PIZZELLA FRANCESCO         | si       |         |
| 25  | RICCARDI FILIPPO           |          | si      |
| 26  | SANTANIELLO COSIMO         | si       |         |
| 27  | SCALA CARMELA              | si       |         |
| 28  | SEPE ANTONIO               | si       |         |
| 29  | SIANO ANGELO               | si       |         |
| 30  | SOMMESE LUIGI              | si       |         |
| 31  | VASSALLO ANTONIO           | si       |         |

Cioè Consiglieri presenti n. 25 - Consiglieri assenti n. 06

Presiede, ai sensi dell'art. 39, comma 1 del D.Lgs. n. 267/2000 il sig. Luciano Parisi, nella qualità di presidente del Consiglio.

Assiste il Segretario Generale dr. Carmine Toppolo.

Constatato che il n. 25 componenti il Consiglio comunale ( Sindaco più Consiglieri presenti ) rende legale e valida l'adunanza, il Presidente dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'argomento in oggetto.

Delib. C.C. n. 33 dell'11 luglio 2006

OGGETTO: Regolamento edilizio comunale – variante – esame osservazioni –

## IL CONSIGLIO COMUNALE

### PREMESSO:

- che con delibera del Consiglio comunale n. 01 del 18 gennaio 2006 è stato adottato il "Regolamento edilizio comunale" che si compone di n. 123 articoli oltre il glossario;
- che la delibera del C.C. n. 01 del 18.01.2006 ed il Regolamento edilizio comunale sono stati depositati presso la segreteria generale dal 18 aprile 2006 al 19 giugno 2006;
- che l'avviso di deposito è stato pubblicato all'Albo Pretorio, sul BURC n. 18 del 18.04.06, sui quotidiani "IL MATTINO" del 18.04.2006, "ROMA" del 18.04.2006 e con manifesti murali;
- che nel periodo dal 18 aprile 2006 al 19 giugno 2006 è pervenuta una sola osservazione protocollata al n. 012090 del 16.06.06 dell'Associazione Ingegneri Nolano;
- che in data 17 marzo 2006 prot. N. 005551 è pervenuta l'osservazione a firma dell'ing. Gianfranco Manfredi;
- che la II<sup>a</sup> Commissione consiliare permanente Lavori pubblici ed urbanistica ha provveduto all'esame delle osservazioni alla variante al Regolamento edilizio comunale come da verbale n. 45 del 23.06.2006 e precedente del 20.06.06;

TUTTO CIO' PREMESSO il presidente invita i cons. arch. Pizzella Francesco nella qualità di Presidente della II<sup>a</sup> Commissione consiliare permanente di relazionare in merito;

PIZZELLA: relaziona in merito al lavoro svolto dalla Commissione e fa presente che la stessa a seguito dell'esame delle osservazione ha proposto le opportune modifiche agli articoli del Regolamento.

Il Presidente Parisi Luciano si allontana dall'aula e viene sostituito dal cons. anziano Cutolo Arturo – Presenti n. 24 h 19,42;

Al termine della Relazione del cons. Pizzella si procede alla lettura dei singoli articoli del Regolamento emendati a seguito delle osservazioni.

Entra il consigliere Napolitano Nicola – Presenti n. 25 – h. 20,00;

Rientra il Presidente Parisi Luciano e riassume la presidenza Presenti n. 26 – h 20,01;

Il Presidente comunica che si procederà alla lettura dei singoli articoli del Regolamento emendati e su ognuno di essi si procederà a singole votazioni per alzata di mano, successivamente si procederà all'approvazione del Regolamento Edilizio nel suo complesso.

---

### VOTAZIONE Art. 1 (oggetto) - .

Sistema di votazione palese, per alzata di mano

Presenti: n. 26

Votanti: n. 26

Voti favorevoli: n. 26  
ESITO FAVOREVOLE

---

**VOTAZIONE art. 10 (Superficie utile lorda: esclusioni)**

Si procede, preliminarmente, all'appello per la verifica dei presenti.

Presenti n. 23

Assenti n. 8 (Capossela – De Lucia – Di Somma – Iorio Giuseppe – Iorio Sabato – La Marca Attilio Maria – Riccardi – Santaniello)

Sistema di votazione palese, per alzata di mano.

Presenti: n. 23

Votanti: n. 23

Voti favorevoli: n. 23

ESITO FAVOREVOLE

---

**VOTAZIONE art. 11 ( Calcolo del volume)**

Sistema di votazione palese, per alzata di mano

Presenti n. 23

Votanti n. 23

Voti favorevoli n. 23

ESITO FAVOREVOLE

---

**VOTAZIONE art. 12 ( Superficie coperta, occupata, filtrante)**

Entra il consigliere Capossela – Presenti n. 24 h 20,05

Esce il consigliere Maffettone – Presenti n. 23 h 20,06

Sistema di votazione palese, per alzata di mano

Presenti n. 23

Votanti n. 23

Voti favorevoli n. 23

ESITO FAVOREVOLE

---

**VOTAZIONE art. 27 ( Distanze e altezze)**

Entrano i consiglieri Santaniello – Maffettone e Di Somma – Presenti n. 26 h 20,10

Sistema di votazione palese, per alzata di mano

Presenti n. 26

Votanti n. 26

Voti favorevoli n. 26

ESITO FAVOREVOLE

---

**VOTAZIONE art. 60 ( Fabbricati rurali)**

Sistema di votazione palese, per alzata di mano

Presenti n. 26

Votanti n. 26

Voti favorevoli n. 26

ESITO FAVOREVOLE

**VOTAZIONE art. 65 ( Ristrutturazione edilizia)**

Sistema di votazione palese, per alzata di mano

Presenti n. 26

Votanti n. 26

Voti favorevoli n. 26

ESITO FAVOREVOLE

---

**VOTAZIONE art. 68 ( Destinazione d'uso)**

Sistema di votazione palese, per alzata di mano)

Presenti n. 26

Votanti n. 26

Voti favorevoli n. 26

ESITO FAVOREVOLE

---

**VOTAZIONE art. 70 ( Permesso di costruire per varianti essenziali)**

Entra La Marca Attilio Maria – Presenti n. 27 h. 20,20

Sistema di votazione palese, per alzata di mano

Presenti n. 27

Votanti n. 27

Voti favorevoli n. 27

ESITO FAVOREVOLE

---

**VOTAZIONE art. 78 ( Denuncia di inizio di attività)**

Sistema di votazione palese, per alzata di mano

Presenti n. 27

Votanti n. 27

Voti favorevoli n. 27

ESITO FAVOREVOLE

---

**VOTAZIONE art. 85 ( (Termini e comunicazione dell'inizio dei lavori)**

Sistema di votazione palese, per alzata di mano

Presenti n. 27

Votanti n. 27

Voti favorevoli n. 27

ESITO FAVOREVOLE

---

**VOTAZIONE art. 99 ( Progetto di opere edilizia)**

Sistema di votazione palese, per alzata di mano

Presenti n. 27

Votanti n. 27

Voti favorevoli n. 27

ESITO FAVOREVOLE

---

**VOTAZIONE art. 103 ( Verifica preliminare)**

Sistema di votazione palese, per alzata di mano  
Presenti n. 27  
Votanti n. 27  
Voti favorevoli n. 27  
**ESITO FAVOREVOLE**

---

**VOTAZIONE art. 113 ( Composizione della Commissione edilizia)**

Sistema di votazione palese, per alzata di mano  
Presenti n. 27  
Votanti n. 26  
Astenuto n. 1 (Parisi Raffaele)  
Voti favorevoli n. 26  
**ESITO FAVOREVOLE**

---

**VOTAZIONE glossario voce – Superficie coperta e rapporto di copertura –**

Sistema di votazione palese, per alzata di mano  
Presenti n. 27  
Votanti n. 27  
Voti favorevoli n. 27  
**ESITO FAVOREVOLE**

---

**VOTAZIONE REGOLAMENTO EDILIZIO NEL SUO COMPLESSO**

Sistema di votazione palese, per appello nominale  
Presenti n. 27  
Assenti n. 04 ( De Lucia – Iorio Giuseppe – Iorio Sabato – Riccardi )  
Votanti n. 27  
Voti favorevoli n. 27  
**ESITO FAVOREVOLE**

---

Al termine delle votazioni intervengono i consiglieri:

SCALA: quando vengono posti all'esame del consiglio comunale argomenti nell'interesse della città noi della Margherita siamo favorevoli il nostro voto è stato un voto nell'interesse della città.

PIZZELLA: ringrazia i componenti della commissione consiliare permanente che hanno lavorato sodo per portare a termine un Regolamento di particolare importanza per gli interessi della collettività. Si congratula per l'unanimità dei consensi avuti su un argomento vitale, in commissione c'è stata massima collaborazione tra tutti i partiti.

**IL CONSIGLIO COMUNALE**

VISTO il Regolamento edilizio allegato al presente atto sotto la lettera A) di cui ne forma parte integrante e sostanziale;

VISTE le osservazioni presentate al Regolamento adottato con delibera del C.C. n. 01 del 18.01.2006;

VISTO il verbale n. 45 del 23.06.2006 della Commissione consiliare permanente lavori pubblici e Urbanistica – allegato al presente atto sotto la lettera B) di cui ne forma parte integrante e sostanziale;

VISTA la L.R. 20 marzo 1982, n. 14 e successive modifiche ed integrazioni;

VISTO il D.P.R. 06.06.2001, n. 380 e successive modifiche ed integrazioni;

VISTO lo Statuto del Comune di Nola;

UDITI, come da resoconto integrale agli atti, gli interventi in aula;

VISTI gli esiti delle suindicate votazioni;

Acquisiti i pareri di cui all'art. 49 del D.Lgs. n. 267/00;

### **DELIBERA**

1) – di APPROVARE il Regolamento edilizio comunale – variante – che si compone di n. 123 articoli, oltre glossario, emendato a seguito dell'esame delle osservazioni e che viene allegato al presente atto per formarne parte integrante e sostanziale.

**COMUNE DI NOLA**  
**Provincia di Napoli**



**Il Commissione Consiliare Permanente Lavori Pubblici Ed Urbanistica**

**VARIANTE AL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE**

*Il Presidente:*  
*cons. com.le Francesco PIZZELLA*

*Il Segretario:*  
*geom. Nicola CAPANO*





## INDICE

### **Titolo 1 - Principi ed efficacia del regolamento edilizio.**

- Art.1 (Oggetto)
- Art.2 (Principi)
- Art.3 (Competenze e responsabilità)
- Art.4 (Regolamento edilizio e piani attuativi del P.R.G.)
- Art.5 (Deroghe)
- Art.6 (Aggiornamento - Osservatorio)

### **Titolo 2- Ambiente urbano e qualità dell'abitato.**

- Art.7 (Ambiente urbano)
- Art.8 (Allacciamento degli edifici ai servizi a rete)
- Art.9 (Qualità degli interventi progettati)
- Art.10 (Superficie utile lorda: esclusioni)
- Art.11 (Calcolo del volume)
- Art.12 (Superficie coperta, occupata, filtrante)
- Art.13 (Variazioni di destinazione d'uso)
- Art.14 (Accessibilità, fruibilità, adattabilità degli edifici)
- Art.15 (Accessibilità, fruibilità, adattabilità: deroghe)
- Art.16 (Indicatori ed altri apparecchi)
- Art.17 (Numero civico degli edifici)
- Art.18 (Numerazione interna)
- Art.19 (Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni)
- Art.20 (Marciapiedi di uso pubblico)
- Art.21 (Accesso alla rete viaria)
- Art.22 (Passi carrabili)
- Art.23 (Accessi ai parcheggi)
- Art.24 (Aree inedificate, edifici in disuso e cave)

### **Titolo 3 - Gli edifici**

#### **Capo 1 – Disposizioni generali.**

- Art.25 (Campo di applicazione)

#### **Capo 2 – Conformazione e dotazione degli edifici.**

- Art.26 (Tutela dall'inquinamento)
- Art.27 (Distanze e altezze)
- Art.28 (Edificazione sul confine)
- Art.29 (Locali seminterrati e sotterranei)
- Art.30 (Scale)
- Art.31 (Locali sottotetto)



- Art.32 (Coperture, balconi, aggetti su suolo pubblico e volumi tecnici)  
Art.33 (Servizi indispensabili degli edifici)

### Capo 3 – Conformazione e dotazione delle unità immobiliari.

- Art.34 (Altezze minime dei locali non di sottotetto)  
Art.35 (Superficie minima utile degli alloggi)  
Art.36 (Superficie minima utile degli spazi di abitazione)  
Art.37 (Cucine, spazi di cottura, locali bagno e servizi igienici)  
Art.38 (Soppalchi)

### Capo 4 – Norme igieniche.

- Art.39 (Riscontro d'aria)  
Art.40 (Aerazione attivata: condizionamento - ventilazione meccanica)  
Art.41 (Aerazione di tipo indiretto)  
Art.42 (Apertura di serramenti)  
Art.43 (Illuminazione)  
Art.44 (Requisiti di illuminazione naturale e diretta)  
Art.45 (Pareti trasparenti)  
Art.46 (Ambienti di servizio)  
Art.47 (Ambienti con impianti di combustione)  
Art.48 (Areazione dei servizi igienici)  
Art.49 (Dotazione minima di canne fumarie)  
Art.50 (Areazione tramite corti, patii, cavedi)  
Art.51 (Corti o cortili)  
Art.52 (Patii)  
Art.53 (Cavedi)  
Art.54 (Cavedi tecnici o passi d'uomo)  
Art.55 (Tipi di scarico)  
Art.56 (Accessibilità all'ispezione ed al campionamento)  
Art.57 (Reti e pozzetti)  
Art.58 (Impianti per le lavorazioni insalubri)  
Art.59 (Pozzi, vasche e cisterne per acque potabili)

### Capo 5- Fabbricati rurali.

- Art.60 (Fabbricati rurali)

## TITOLO 4 - Gli interventi ed i provvedimenti

### Capo 1. Gli interventi.

- Art.61 (Tipologia degli interventi edilizi)  
Art.62 (Manutenzione ordinaria)  
Art.63 (Manutenzione straordinaria)  
Art.64 (Restauro e Risanamento conservativo)  
Art.65 (Ristrutturazione edilizia)

|        |                                                          |
|--------|----------------------------------------------------------|
| Art.66 | (Ristrutturazione urbanistica)                           |
| Art.67 | (Nuova costruzione)                                      |
| Art.68 | (Destinazione d'uso)                                     |
| Art.69 | (Depositi di materiali a cielo aperto)                   |
| Art.70 | (Permesso di Costruire per varianti essenziali)          |
| Art.71 | (Varianti per le opere su immobili vincolati)            |
| Art.72 | (Demolizioni)                                            |
| Art.73 | (Interventi per manufatti stagionali)                    |
| Art.74 | (Opere urgenti)                                          |
| Art.75 | (Interventi di arredo urbano, aree scoperte e manufatti) |

## Capo 2. I provvedimenti.

|        |                                                        |
|--------|--------------------------------------------------------|
| Art.76 | (Opere soggette a Permesso di Costruire)               |
| Art.77 | (Contributo per il rilascio del Permesso di Costruire) |
| Art.78 | (Denuncia di inizio di attività)                       |
| Art.79 | (Denuncia di inizio di attività: interventi specifici) |
| Art.80 | (Permesso di Costruire in deroga)                      |
| Art.81 | (Deliberazioni su opere pubbliche)                     |
| Art.82 | (Permesso di costruire in sanatoria)                   |

## Titolo 5 - L'esecuzione degli interventi e la vigilanza

|        |                                                              |
|--------|--------------------------------------------------------------|
| Art.83 | (Vigilanza e responsabilità)                                 |
| Art.84 | (Inizio dei lavori)                                          |
| Art.85 | (Termini e comunicazione dell'inizio dei lavori)             |
| Art.86 | (Richiesta e consegna dei punti fissi)                       |
| Art.87 | (Recinzioni provvisorie)                                     |
| Art.88 | (Strutture provvisorie)                                      |
| Art.89 | (Interruzione dei lavori)                                    |
| Art.90 | (Disciplina generale del cantiere)                           |
| Art.91 | (Scavi e allontanamento dei materiali di risulta)            |
| Art.92 | (Cautele per ritrovamento archeologico, storici e artistici) |
| Art.93 | (Manufatti attinenti a servizi pubblici e suolo pubblico)    |
| Art.94 | (Visite tecniche e verifiche straordinarie)                  |
| Art.95 | (Tolleranza di cantiere)                                     |
| Art.96 | (Agibilità)                                                  |
| Art.97 | (Interventi non ultimati)                                    |

## Titolo 6 - Le procedure

|         |                                                                                             |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| Art.98  | (Presentazione della denuncia di inizio attività e della domanda di provvedimento edilizio) |
| Art.99  | (Progetto di opere edilizie)                                                                |
| Art.100 | (Allegati al progetto di opere edilizie)                                                    |
| Art.101 | (Verifica e auto-certificazione)                                                            |

|         |                                        |
|---------|----------------------------------------|
| Art.102 | (Certificazione del progetto edilizio) |
| Art.103 | (Verifica preliminare)                 |
| Art.104 | (Progetto preliminare)                 |
| Art.105 | (Vincolo di asservimento)              |
| Art.106 | (Dichiarazione urbanistica)            |
| Art.107 | (Responsabile del procedimento)        |
| Art.108 | (Conferenza dei servizi)               |
| Art.109 | (Istruttoria: Permesso di Costruire)   |
| Art.110 | (Lotizzazioni edilizie)                |

## **Titolo 7 -Gli organi**

|         |                                                              |
|---------|--------------------------------------------------------------|
| Art.111 | (Commissione edilizia)                                       |
| Art.112 | (Commissione Edilizia e istruttoria amministrativa)          |
| Art.113 | (Composizione della Commissione edilizia)                    |
| Art.114 | (Durata in carica dei componenti della Commissione edilizia) |
| Art.115 | (Parere obbligatorio della Commissione edilizia)             |
| Art.116 | (Commissione edilizia per le funzioni ambientali)            |
| Art.117 | (Commissione edilizia in materia urbanistica)                |
| Art.118 | (Commissione edilizia: funzionamento)                        |

## **Titolo 8 - Norme transitorie e finali**

|         |                                                           |
|---------|-----------------------------------------------------------|
| Art.119 | (Sportello Unico per l'edilizia)                          |
| Art.120 | (Sportello Unico per le attività produttive)              |
| Art.121 | (Temini del procedimento e riorganizzazione degli uffici) |
| Art.122 | (Abrogazione del Regolamento edilizio del 1962)           |
| Art.123 | (Entrata in vigore)                                       |

## **Glossario**

## **Titolo 1 - Principi ed efficacia del Regolamento Edilizio Comunale.**

### **Art.1. (Oggetto)**

1. Il presente Regolamento disciplina, a norma del DPR 06 giugno 2001 n° 380 e successive modificazioni ed integrazioni, ed a norma dell'art. 28 della Legge Regionale n° 16 del 22/12/2004 le caratteristiche degli edifici e delle loro pertinenze, le destinazioni d'uso degli stessi, le attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, sul suolo e nel sottosuolo, le procedure e le responsabilità amministrative di verifica e di controllo, nell'ambito del territorio del Comune di Nola, sia per il perimetro urbano che per le sue frazioni.
2. Esso è integrato dalle norme prescritte dagli strumenti urbanistici comunali e dai piani particolareggiati.

### **Art.2. (Principi)**

1. Le norme del presente Regolamento si ispirano all'esigenza di consentire la migliore fruibilità dell'abitato da parte delle persone singole o associate, ed in particolare delle persone più deboli, e di realizzare un ambiente urbano di pregio, tanto sotto il profilo urbanistico-edilizio, quanto sotto il profilo igienico-sanitario.
2. Le norme del presente Regolamento definiscono anche le caratteristiche degli edifici, delle costruzioni accessorie e degli spazi verdi, per concorrere a realizzare un'elevata qualità dell'ambiente urbano, e di conseguenza della vita, sia negli ambiti privati sia nelle attrezzature e nei servizi, pubblici e privati, per la collettività.
3. In applicazione delle norme di legge e di regolamento ed in attuazione dei piani approvati dagli organi di governo del Comune, spetta all'Amministrazione comunale il compito di assicurare il libero e pieno svolgimento delle attività di gestione e fruizione degli edifici, di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio, accertando il rispetto delle norme medesime e la conformità ai piani ad esse relative, nonché vigilando sull'osservanza delle corrispondenti prescrizioni.

### **Art.3. (Competenze e responsabilità)**

1. Nell'esercizio delle sue attribuzioni urbanistiche ed edilizie il Comune di Nola ritiene essenziale il contributo ed assicura la collaborazione delle diverse competenze degli operatori pubblici e privati, anche al fine di richiedere agli stessi la piena assunzione delle loro responsabilità.
2. Nello svolgimento dei suoi compiti e nell'articolazione della sua organizzazione il Comune di Nola si ispira al principio di separazione tra attività di indirizzo politico ed attività amministrativa di attuazione.
3. Per il migliore adempimento dei compiti propri e per la realizzazione di un'effettiva collaborazione agli effetti di cui al primo comma, l'Amministrazione comunale promuove la costante realizzazione dei principi di trasparenza, efficacia ed efficienza, di definizione ed individuazione delle responsabilità.

### **Art.4. (Regolamento Edilizio e piani attuativi del P.R.G.)**

1. Le disposizioni contenute nel presente Regolamento, unitamente alle Norme di Attuazione del P.R.G. vigente, dettano le norme necessarie a disciplinare la corretta esecuzione delle scelte di piano.



2. In caso di interventi complessi, mediante permesso di costruire convenzionato ovvero in esecuzione di piani urbanistici attuativi, si applicano le norme edilizie contenute in tali strumenti che prevalgono sulle norme di cui ai Titoli II e III del presente Regolamento edilizio.

#### **Art.5. (Deroghe)**

1. Sono ammesse deroghe alle norme del presente Regolamento solo nelle ipotesi e secondo le procedure di cui ai successivi art.84 e 85, salve comunque le deroghe previste dalla legislazione nazionale e regionale.
2. Non sono soggetti alle disposizioni dell'art.85, regolante le ipotesi di permessi di costruire in deroga, gli interventi di recupero dell'esistente riconducibili alla manutenzione ordinaria e straordinaria.

#### **Art.6. (Aggiornamento - Osservatorio)**

1. Le disposizioni contenute nel presente Regolamento sono oggetto di periodico aggiornamento ed interpretazione da parte degli Organi comunali, in relazione alle sopravvenute norme di legge in relazione alla concreta applicazione delle disposizioni stesse.
2. Con il compito di affiancare l'amministrazione Comunale nelle attività di aggiornamento e di interpretazione di cui al comma precedente viene istituito l'Osservatorio Edilizio Cittadino, nominato dal Sindaco per un periodo di tre anni, composto dal Dirigente del Settore Urbanistica, da un esperto di legislazione urbanistica e da un esperto di Ingegneria e/o di Architettura, questi ultimi due scelti all'interno di una rosa di nominativi segnalati dagli Ordini Professionali.
3. Entro il 30 giugno di ogni anno l'Osservatorio presenta al Sindaco un rapporto relativo allo stato di attuazione degli indirizzi di politica edilizia ed urbanistica, ai problemi emersi nell'applicazione delle determinazioni comunali, alle proposte per il miglioramento degli esistenti atti di pianificazione e normazione.
4. Il Dirigente del Settore Urbanistica dell'Amministrazione comunale, la Commissione edilizia, gli Ordini, i Collegi e le Associazioni di Categoria, segnalano all'Osservatorio i problemi giuridici e tecnici di carattere generale inerenti l'applicazione del presente Regolamento.

## **Titolo 2- Ambiente urbano e qualità dell'abitato.**

#### **Art.7. (Ambiente urbano)**

1. Il Comune favorisce gli interventi di miglioramento dell'ambiente urbano; in particolare, vengono promossi il rifacimento di facciate, la sistemazione delle aree verdi private, l'inserimento di elementi di arredo urbano, ivi compresi elementi di illuminazione pubblica, l'adeguata integrazione di parcheggi pubblici e privati.

#### **Art.8. (Allacciamento degli edifici ai servizi a rete)**

1. Gli edifici devono essere dotati delle canalizzazioni interne per i servizi di fognatura, idrici, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, dell'energia termica e di telecomunicazioni e devono essere allacciati alle relative reti ed infrastrutture secondo la vigente disciplina.
2. Le reti ed infrastrutture di cui al comma precedente costituiscono opere di urbanizzazione primaria.



3. Le dotazioni, gli allacciamenti e le infrastrutture di cui ai commi precedenti, obbligatori negli interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione edilizia, devono essere approntati anche nel caso di interventi di manutenzione straordinaria e risanamento conservativo che prevedano l'adeguamento dei servizi tecnologici riguardanti un intero edificio.

4. L'approntamento e la realizzazione delle dotazioni, degli allacciamenti e delle infrastrutture di cui sopra devono essere autocertificati dal professionista incaricato di redigere il progetto edilizio e non costituiscono elemento condizionante l'inizio dei lavori o il rilascio dei provvedimenti edilizi.

5. I proprietari sono tenuti a consentire, a titolo gratuito, l'alloggiamento sugli edifici di elementi di illuminazione pubblica per opere di interesse collettivo, volte a valorizzare la sede stradale antistante, nel rispetto di un piano predisposto dall'Amministrazione comunale.

6. L'installazione degli apparati di ricezione, singoli e collettivi, delle trasmissioni radiotelevisive satellitari deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro della città e del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale. Gli immobili già dotati di impianti centralizzati tradizionali di ricezione si avvalgono di antenne paraboliche collettive anche per la ricezione delle trasmissioni radiotelevisive satellitari.

7. Al fine di garantire la salvaguardia degli aspetti paesaggistici nel centro storico cittadino, sull'intero territorio della Zona omogenea A - Centro Storico- (art.8 delle Norme Tecniche di attuazione del P.R.G. vigente) sono vietate le installazioni di antenne paraboliche all'esterno di balconi, terrazzi che non siano di copertura, comignoli, giardini e cortili quando le antenne siano visibili dal piano della strada delle pubbliche vie. Le stesse devono essere collocate sulla copertura degli edifici, possibilmente sul versante opposto la pubblica via.

#### **Art.9. (Qualità degli interventi progettati)**

La qualità dei singoli progetti edilizi e il loro impatto sull'ambiente urbano sono oggetto di specifica valutazione da parte della Commissione Edilizia, nel caso in cui il Comune intenda istituire tale organo, tenuto conto anche degli obiettivi di cui al precedente articolo 7, oltre che nei termini previsti dalla vigente legislazione in materia.

#### **Art.10. (Superficie utile lorda: esclusioni)**

1. La superficie utile lorda, espressa in mq., quale misura degli spazi considerati abitabili e/o agibili, rilevante ai fini della determinazione del carico urbanistico, è costituita dalla somma delle superfici coperte di tutti i piani, comprese le murature perimetrali e non.

2. Nella redazione dei progetti di opere edilizie, non sono conteggiate nella s.u.l., pur trattandosi di spazi che consentono l'insediamento di abitanti e/o addetti e/o utenti, le seguenti superfici:

2.1. le superfici degli spazi aperti realizzati in forma di porticato, loggia, balcone, terrazzo e tettoia, per la parte di essi non eccedente il 50% della superficie coperta di ogni piano e costruite in modo tale che il rapporto tra i lati aperti ed i lati chiusi non superi 0,50; la superficie di detti spazi aperti che supera il 50% della superficie coperta sarà considerata come superficie coperta e conteggiata per la determinazione della volumetria massima consentita;

2.2. le superfici degli ascensori e degli annessi pianerottoli di sbarco, delle scale di sicurezza e dei vani corsa degli impianti di sollevamento;

2.3. le superfici degli spazi destinati al ricovero ed alla sosta delle autovetture, realizzate in sottosuolo, comprese quelle di accesso e di manovra ed indipendentemente dal loro carattere pertinenziale;

2.4. le superfici relative ai volumi tecnici, cioè ai vani ed agli spazi strettamente necessari a contenere le apparecchiature principali ed accessorie degli impianti tecnici al servizio dei fabbricati (impianti idrici, termici, di condizionamento dell'aria, di sollevamento, elettrici, telefonici, per le telecomunicazioni,

loggiati, di raccolta e sgombero immondizie, ecc.), comprese le superfici degli spazi di accesso, cappotti termici, pareti ventilate e tutti gli accorgimenti per il risparmio energetico dell'edificio.

2.5. le superfici dei piani interrati e le superfici dei piani parzialmente interrati, quando l'altezza della parte fuori terra (misurata secondo i criteri adottati per la misurazione dell'altezza massima dell'edificio) risulti inferiore a mt. 0,80, misurata tra la quota di sistemazione esterna e l'intradosso del solaio;

2.6. le superfici dei piani sottotetto, che non hanno i requisiti di agibilità, pari o inferiori alla superficie dell'ultimo piano, ed avente altezza media inferiore a mt. 2,70 misurata tra il pavimento ed il soffitto, comunque con una pendenza non superiore al 35%;

2.7. le superfici dei vani attigui a terrazzi o giardini destinate a serra, chiuse da pareti e coperture vetrate fisse o asportabili stagionalmente, purché tali superfici non eccedano il 25% della superficie del terrazzo o giardino interessato;

2.8. le intere superfici destinate a serra, chiuse da pareti e coperture vetrate fisse o asportabili stagionalmente, situate a livello del suolo.

3. Rimangono esclusi, in sede di redazione dei progetti, dal calcolo della s.u.i. gli spazi privati utilizzabili dal pubblico, quali passaggi pedonali, gallerie, atri e porticati.

4. Nei piani di cui ai precedenti punti 2.6 e 2.7 è sempre ammessa la realizzazione di almeno un servizio igienico.

5. Nel caso di piani seminterrati vanno comunque computate nella superficie utile lorda le superfici adibite a laboratori, uffici, magazzini, locali agibili con permanenza, anche discontinua, di persone; sono, invece, escluse quelle adibite a cantine al servizio delle singole unità immobiliari ed ai servizi tecnici dei fabbricati.

#### **Art.11. (Calcolo del volume)**

Il volume degli edifici privi di piano seminterrato è dato dal prodotto delle superfici utili lorde dei singoli piani fuori terra per le rispettive altezze, computate da calpestio a calpestio, ad eccezione dell'ultimo piano utile la cui altezza va misurata all'intradosso dell'ultimo solaio.

Per gli edifici con copertura inclinata, il volume del sottotetto abitabile ed avente le dimensioni superiori a quelle di cui al precedente punto 2.6 dell'art. 10, va computato moltiplicando la superficie utile lorda del sottotetto per la corrispondente altezza media all'intradosso della copertura.

Per gli edifici, esistenti e di nuova costruzione, con piani seminterrati, al volume così definito va aggiunto il volume del seminterrato da calcolarsi come prodotto della superficie utile lorda del seminterrato per la relativa altezza media fuori terra, qualora detta altezza media risulti maggiore a mt. 0,80 misurata tra la quota di sistemazione esterna e l'intradosso del solaio;

Dal volume degli edifici vanno esclusi i volumi dei torrioni scala e serbatoi, per la parte che fuoriesce dalle coperture, e i volumi dei vespai aventi dimensione massima di mt.1,00 misurata tra il livello del terreno circostante e l'estradosso del solaio; vanno, altresì, esclusi i volumi dei seminterrati e dei sottotetti con le dimensioni di cui al precedente art.10, punto 2.5 e 2.6, tenuto, altresì, conto della destinazione d'uso degli stessi, prevista dal citato art.10, punto 5.

#### **Art.12. (Superficie coperta, occupata, filtrante)**

1. La superficie coperta dalle costruzioni, così definita nel glossario —che costituisce parte integrante e sostanziale del presente regolamento— deve rispettare il rapporto fissato nelle vigenti Norme di attuazione al P.R.G..

2. La superficie occupata non deve risultare superiore al 90% del lotto di pertinenza nelle zone "A" e "B1", di cui agli artt.8 e 9 delle Norme di attuazione del vigente P.R.G.; all'85% del lotto di pertinenza



nelle altre zone omogenee.

3. Correlativamente la superficie filtrante non deve risultare inferiore al 10% nelle zone "A" e "B 1" su indicate, ed al 15% nelle altre zone omogenee, detta superficie deve avere carattere di continuità.

4. La superficie filtrante deve essere sistemata superficialmente a verde o comunque mediante soluzioni filtranti alternative che garantiscano pregio ambientale.

5. Nel caso di insediamenti industriali la superficie filtrante non deve risultare inferiore al 20% del lotto di pertinenza e può essere realizzata anche con pavimentazioni di tipo filtrante.

Sono esclusi dalla superficie coperta tutti gli elementi che non costituiscono superficie utile lorda.

#### **Art.13. (Variazioni di destinazione d'uso)**

1. E' consentita la variazione della destinazione d'uso purché compatibile con le Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente.

2. La variazione di destinazione d'uso, comportante opere edilizie, è soggetta alle prescrizioni e al titolo abilitativo relativi al tipo di intervento nel quale ricadono tali opere.

#### **Art.14. (Accessibilità, fruibilità, adattabilità degli edifici)**

1. In tutte le opere edilizie devono essere previste soluzioni conformi alla disciplina vigente in materia di eliminazione delle barriere architettoniche, al fine di garantire una migliore qualità della vita e la piena fruibilità dell'ambiente da parte di tutte le persone e in particolare da parte di quelle con limitate capacità motorie, visive ed uditive; in particolare devono essere garantiti i requisiti di accessibilità, visitabilità, adattabilità degli edifici, con le modalità e caratteristiche previste dalle normative vigenti.

#### **Art.15. (Accessibilità, fruibilità, adattabilità: deroghe)**

1. Ai requisiti di accessibilità, fruibilità e adattabilità sono ammesse le deroghe previste dalla legislazione vigente, ed in particolare quelle relative a:

1.1 i locali tecnici, il cui accesso è riservato ai soli addetti;

1.2. gli edifici residenziali con non più di tre livelli fuori terra, per i quali è consentita la deroga all'installazione di meccanismi per l'accesso ai piani superiori, purché sia assicurata la loro installazione in tempi successivi;

1.3. gli edifici, gli spazi ed i servizi pubblici, per i quali è ammessa deroga in casi di dimostrata impossibilità tecnica, connessa agli elementi strutturali o impiantistici;

1.4. gli edifici soggetti a vincolo di cui al Decreto Legislativo n° 490/99 e ss.mm.ii., nei casi in cui le opere di adeguamento costituiscano pregiudizio ai valori storici ed estetici del bene tutelato.

2. Negli edifici unifamiliari è richiesto solo il requisito dell'adattabilità.

#### **Art.16. (Indicatori ed altri apparecchi)**

1. L'Amministrazione comunale può, per ragioni di pubblico interesse e previo avviso alla proprietà, applicare (o fare applicare) sul fronte delle costruzioni:

1.1 le targhe con indicazione dei nomi assegnati alle aree pubbliche;

1.2. i cartelli per segnalazioni stradali;

1.3. le piastrine e i capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamenti, di idranti, ecc.;

1.4. le mensole, i ganci, le condutture per la pubblica illuminazione e per i servizi di trasporto pubblico;

1.5. i cartelli indicatori dei pubblici servizi di trasporto, di pronto soccorso e delle farmacie;

1.6. i cartelli segnalatori dei servizi pubblici postali, telefonici e simili;

1.7. gli orologi elettrici;

1.8. i sostegni per i fili conduttori elettrici e telefonici;

1.9. gli avvisatori elettrici stradali con i loro accessori e ogni altro elemento indispensabile all'organizzazione degli spazi pubblici;

1.10. le targhe e gli apparecchi relativi ai pubblici servizi

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

3. L'installazione di quanto sopra elencato non deve costituire barriera visiva di disturbo del traffico o essere pericolosa per il pedone.

4. Il proprietario, prima di iniziare qualsiasi lavoro nella parte di un fabbricato alla quale sia apposto uno degli apparecchi o indicatori di cui al comma precedenti, deve darne avviso al Sindaco o all'Ente interessato, che prescrivono nel più breve tempo possibile le cautele del caso.

5. La manutenzione degli oggetti, elencati nel presente articolo, nonché delle parti di facciata da essi direttamente interessate, è a carico degli enti o privati interessati.

6. Gli indicatori e gli apparecchi di cui al presente articolo possono essere applicati sul fronte di costruzioni soggette a tutela soltanto qualora non esistano ragionevoli alternative e con le attenzioni rese necessarie dalle caratteristiche delle costruzioni stesse e dell'ambiente e previo parere dell'Amministrazione preposta alla tutela del vincolo.

#### **Art.17 (Numero civico degli edifici)**

1. L'Amministrazione comunale assegna il numero civico e i relativi subalterni da apporsi a spese del proprietario. Gli indicatori numerici vengono posati esclusivamente a cura dell'Amministrazione comunale, utilizzando materiale resistente, secondo le sagome e le forme derivanti dalla tradizione locale. Allo scopo di realizzare una nuova numerazione, l'amministrazione può applicare indicatori provvisori.

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

3. Le eventuali variazioni della numerazione civica, previa notifica all'interessato, sono realizzate a spese dell'Amministrazione comunale.

4. In caso di demolizione dell'edificio, di soppressione di porte esterne di accesso pedonale o di variazione della numerazione civica, il proprietario restituisce all'Amministrazione, nel termine di quindici giorni, gli indicatori in precedenza assegnatigli.

5. Gli Amministratori dei condomini sono tenuti ad apporre nei pressi dell'entrata dell'edificio da loro amministrato idonea targhetta fissata in modo stabile, contenente i propri dati e recapito, affinché possano essere contattati nei casi di emergenza.

6. All'esterno dell'edificio, sotto il numero civico, sarà apposta una targa che riporti l'anno di ultimazione del fabbricato.

#### **Art.18 (Numerazione interna)**

1. L'Amministrazione comunale provvede ad apporre la numerazione civica, ai sensi della normativa vigente, per tutte le unità semplici (abitazioni, esercizi commerciali e simili) accessibili dalla pubblica via.

2. L'amministrazione comunale fornisce, altresì, i criteri per l'indicazione degli accessi interni (accessi indiretti all'area di pubblica circolazione).

3. L'indicatore interno viene posato a cura del proprietario. Qualora la numerazione interna non venisse realizzata dal proprietario, vi provvede l'amministrazione addebitandone le spese al proprietario.

1.8. i sostegni per i fili conduttori elettrici e telefonici;

1.9. gli avvisatori elettrici stradali con i loro accessori e ogni altro elemento indispensabile all'organizzazione degli spazi pubblici;

1.10. le targhe e gli apparecchi relativi ai pubblici servizi.

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

3. L'installazione di quanto sopra elencato non deve costituire barriera visiva di disturbo del traffico o essere pericolosa per il pedone.

4. Il proprietario, prima di iniziare qualsiasi lavoro nella parte di un fabbricato alla quale sia apposto uno degli apparecchi o indicatori di cui al comma precedente, deve darne avviso al Sindaco o all'Ente interessato, che prescrivono nel più breve tempo possibile le cautele del caso.

5. La manutenzione degli oggetti, elencati nel presente articolo, nonché delle parti di facciata da essi direttamente interessate, è a carico degli enti o privati interessati.

6. Gli indicatori e gli apparecchi di cui al presente articolo possono essere applicati sul fronte di costruzioni soggette a tutela soltanto qualora non esistano ragionevoli alternative e con le attenzioni rese necessarie dalle caratteristiche delle costruzioni stesse e dell'ambiente e previo parere dell'Amministrazione preposta alla tutela del vincolo.

#### **Art.17 (Numero civico degli edifici)**

1. L'Amministrazione comunale assegna il numero civico e i relativi subalterni da apporsi a spese del proprietario. Gli indicatori numerici vengono posati esclusivamente a cura dell'Amministrazione comunale, utilizzando materiale resistente, secondo le sagome e le forme derivanti dalla tradizione locale. Allo scopo di realizzare una nuova numerazione, l'amministrazione può applicare indicatori provvisori.

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

3. Le eventuali variazioni della numerazione civica, previa notifica all'interessato, sono realizzate a spese dell'Amministrazione comunale.

4. In caso di demolizione dell'edificio, di soppressione di porte esterne di accesso pedonale o di variazione della numerazione civica, il proprietario restituisce all'Amministrazione, nel termine di quindici giorni, gli indicatori in precedenza assegnatigli.

5. Gli Amministratori dei condomini sono tenuti ad apporre nei pressi dell'entrata dell'edificio da loro amministrato idonea targhetta fissata in modo stabile, contenente i propri dati e recapito, affinché possano essere contattati nei casi di emergenza.

6. All'esterno dell'edificio, sotto il numero civico, sarà apposta una targa che riporti l'anno di ultimazione del fabbricato.

#### **Art.18 (Numerazione interna)**

1. L'Amministrazione comunale provvede ad apporre la numerazione civica, ai sensi della normativa vigente, per tutte le unità semplici (abitazioni, esercizi commerciali e simili) accessibili dalla pubblica via.

2. L'amministrazione comunale fornisce, altresì, i criteri per l'indicazione degli accessi interni (accessi indiretti all'area di pubblica circolazione).

3. L'indicatore interno viene posato a cura del proprietario. Qualora la numerazione interna non venisse realizzata dal proprietario, vi provvede l'amministrazione addebitandone le spese al proprietario.

#### **Art.19. (Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni)**

1. I proprietari hanno l'obbligo di mantenere le costruzioni e il suolo in condizioni di abitabilità e di decoro oltre che di idoneità igienica, assicurando tutti i necessari interventi di manutenzione.
2. Qualora la mancanza delle condizioni di abitabilità, decoro ed igiene sia di portata tale da comportare pericolo per la pubblica incolumità o l'igiene pubblica, si applicano le disposizioni vigenti in tema di provvedimenti contingenti e urgenti in materia edilizia e sanitaria.
3. Il Dirigente dell'Unità organizzativa competente può far eseguire in ogni momento, previo congruo preavviso, ispezioni dal personale tecnico e sanitario del Comune o dell'A.S.L., ovvero da altro personale qualificato, per accertare le condizioni delle costruzioni.

#### **Art.20. (Marciapiedi di uso pubblico)**

1. L'Amministrazione comunale provvede a sistemare i marciapiedi lungo le proprietà poste in fregio a spazi pubblici comunali con particolare attenzione alla fruibilità da parte di tutti i cittadini.
2. I proprietari devono sostenere le spese di sistemazione e relativa pavimentazione dei marciapiedi fronteggianti le rispettive proprietà nel caso di manomissione degli stessi per lavori edilizi eseguiti all'interno delle singole proprietà.
3. A cura e spese dei proprietari possono essere predisposti e, previa approvazione dell'Amministrazione comunale, realizzati progetti che, in armonia con il contesto urbano circostante, siano finalizzati alla valorizzazione dei marciapiedi e degli spazi pubblici antistanti gli edifici stessi.

#### **Art.21. (Accesso alla rete viaria)**

1. L'accesso dei veicoli dagli spazi pubblici agli spazi privati o di pertinenza delle costruzioni è realizzato tramite passi carrabili, provvisti delle caratteristiche morfologiche e funzionali previste dalla legge, autorizzati dall'Amministrazione Comunale e individuati con segnali di divieto di sosta.
2. Se la costruzione fronteggia più spazi pubblici, l'accesso è consentito da quello di minor traffico.
3. L'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrabili è consentito quando giustificato da esigenze di viabilità, sia interna che esterna; l'accesso veicolare alle singole unità immobiliari deve essere garantito dagli spazi interni comuni, salva comprovata impossibilità strutturale per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.
4. L'accesso diretto dallo spazio pubblico allo spazio privato non è consentito qualora non sia possibile l'inversione di marcia nello spazio privato e l'immissione frontale dei veicoli sullo spazio pubblico.
5. L'immissione dei veicoli sullo spazio pubblico deve essere regolamentata in relazione alle caratteristiche della rete stradale:
  - 5.1 sulla rete stradale con caratteristiche extraurbane, il cancello a delimitazione della proprietà deve essere arretrato per consentire la sosta del veicolo in ingresso fuori dalla carreggiata mentre la recinzione dovrà essere provvista di raccordi obliqui per migliorare la visibilità;
  - 5.2 sulla rete stradale urbana il cancello può essere installato sull'allineamento stradale solo ove dotato di sistema automatizzato con comando di apertura a distanza; in mancanza deve arretrare nella misura fissata dal precedente punto 5.1;
  - 5.3 sulla rete stradale urbana con caratteristiche locali o a fondo cieco il cancello può essere installato sull'allineamento stradale anche se non risulti fornito di sistema automatizzato con comando di apertura a distanza.

#### **Art.22. (Passi carrabili)**



1. A seguito del rilascio dei provvedimenti richiesti per gli interventi edilizi, sullo spazio riservato dal passo carrabile è consentita, a spese dell'edificante e a cura dell'Amministrazione Comunale l'apertura di passi carrabili nella cordatura del marciapiede per l'accesso dei veicoli agli spazi privati ove:

1.1 la larghezza del passo carrabile non sia inferiore a 3,50 mt. e non sia superiore a 6,50 mt.; la larghezza può essere di dimensioni maggiori per comprovate necessità nel caso di attività produttive;

1.2 la distanza del passo carrabile dallo spigolo della costruzione in angolo fra due spazi pubblici, percorsi da traffico veicolare, non sia inferiore a 12 mt., fatti salvi i casi di comprovata impossibilità;

1.3 la distanza da un altro passo carrabile non sia inferiore a 2 mt. ed inoltre la distanza dello stesso e del relativo varco veicolare dal confine di proprietà non sia inferiore a 1 mt..

2. Il passo carrabile negli edifici esistenti è consentito pur in assenza di una o più delle condizioni di cui al precedente comma, in casi eccezionali e di comprovata impossibilità a realizzare diversamente l'accesso.

### **Art.23. (Accessi ai parcheggi)**

1. Nelle nuove costruzioni, quando l'accesso agli spazi destinati al ricovero dei veicoli è assicurato tramite rampe, le stesse devono avere le seguenti caratteristiche:

1.1 rampe di accesso antisdruciolevoli di idonea pendenza, non superiore al 25% per le nuove edificazioni, con dimensioni minime della carreggiata pari a mt. 5,00.

1.2 percorsi pedonali larghi almeno 0,60 mt. adiacenti alle rampe, scalinati o dentati per il transito dei pedoni; è possibile non assicurare tale requisito:

- quando esista un percorso di scale o di ascensori alternativi posti nelle adiacenze;

- in caso di comprovata impossibilità nel recupero di organismi edilizi esistenti;

1.3 tratti in piano lunghi almeno 4,50 mt. da ricavare nello spazio privato per il collegamento del piano con lo spazio pubblico o con altro spazio riservato ai pedoni.

2. Non sono ammesse deroghe ai requisiti previsti ai precedenti punti 1.1 e 1.2 nelle autorimesse o parcheggi pubblici con parcheggio a rotazione.

3. Ove la capacità di parcheggio dell'area privata, distribuita su più piani, non superi i 50 boxes o posti macchina per le nuove edificazioni ed i 150 boxes o posti macchina per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, è consentita la realizzazione di rampe di larghezza minima pari a 4,50 mt., a senso di marcia alternato, purché provviste di impianto semaforico idoneo a permettere la circolazione interna in condizioni di sicurezza e purché corredate da spazi di attesa, siti tra l'accesso dalla pubblica via e l'inizio rampa, per un numero di veicoli pari al 5% della capacità di parcheggio prevista, al fine di evitare ripercussioni sulla rete viaria.

Ove la capacità di parcheggio dell'area privata sia inferiore a 15 boxes o posti macchina è sufficiente l'installazione di specchi parabolici.

4. Le rampe e i percorsi destinati ai pedoni, nonché i tratti piani di collegamento, devono essere protetti da opportuni ripari verticali.

5. La dimensione minima dei corselli di distribuzione interna è fissata a:

- 6,00 mt. per l'accesso ai boxes;

- 5,50 mt. per l'accesso ai posti macchina tracciati a vernice.

6. E' ammesso l'accesso tramite sistemi di elevazione e movimentazione meccanizzata ed automatizzata, quando la conformazione morfologica degli elementi strutturali di un organismo edilizio o le dimensioni dell'area fondiaria non consentano la formazione, al proprio interno, degli spazi di manovra sufficienti affinché il movimento veicolare diretto o proveniente dallo spazio privato avvenga in condizioni di sicurezza; in tal caso gli spazi di attesa prima del prelevamento meccanizzato delle autovetture debbono essere dimensionati in modo tale da non creare ostacolo ai flussi veicolari sulla

pubblica sede stradale

7. Nelle nuove costruzioni e in edifici sottoposti a ristrutturazione, sia pubblici che privati, residenziali e non, esclusi gli edifici unifamiliari, il collegamento pedonale tra i piani destinati al ricovero dei veicoli e quello degli ingressi sarà assicurato tramite ascensori accessibili e/o da servorampa.

#### **Art.24. (Aree inedificate, edifici in disuso e cave)**

1. Le aree inedificate, gli edifici o parti di essi, i manufatti o strutture analoghe in disuso, che determinano o che possano determinare grave situazione igienico-sanitaria, devono essere adeguatamente recintate e sottoposte ad interventi di pulizia, cura del verde, e se necessario, di disinfestazione o di derattizzazione, sia nel caso di una loro sistemazione sia in caso di demolizione.
2. Il Dirigente comunale preposto all'Unità operativa competente può per ragioni di sicurezza, di tutela ambientale, di igiene e di decoro prescrivere che le aree inedificate in fregio a spazi pubblici siano chiuse con muri di cinta e cancellate o con recinzioni, che diano garanzie di stabilità e durata, che abbiano altezza non inferiore a 2,50 mt. e non superiore a 3 mt. ed aspetto decoroso.
3. Le cave devono essere racchiuse con recinto per l'intero loro perimetro.
4. In caso di inottemperanza alle disposizioni di cui sopra si provvede all'esecuzione d'ufficio in danno del contravventore.

### **Titolo 3 - Gli edifici**

#### **Capo 1 – Disposizioni generali**

##### **Art.25. (Campo di applicazione)**

1. I requisiti relativi agli spazi di abitazione, agli spazi di servizio ed ai locali accessori di cui al presente Titolo, capi 2, 3 e 4, si applicano anche a negozi, studi professionali, uffici in genere, laboratori salvo diverse specifiche regolamentazioni.
2. Le norme di cui al presente Titolo, nel caso di interventi su edifici esistenti sono vincolanti limitatamente alle parti di edificio interessate dagli interventi medesimi. Non sono, invece, vincolanti per gli interventi di manutenzione ordinaria e per quelli di straordinaria manutenzione che comportino un miglioramento della situazione igienica preesistente.

#### **Capo 2 – Conformazione e dotazione degli edifici**

##### **Art.26. (Tutela dall'inquinamento)**

1. Allo scopo di favorire la migliore qualità della vita e le più favorevoli condizioni per la loro fruizione, gli edifici sono progettati, realizzati e mantenuti, secondo quanto prevede la disciplina vigente in materia, in modo da proteggerli dall'inquinamento da radiazioni non ionizzanti, dall'inquinamento acustico e atmosferico, da evitare che essi stessi siano fonte di inquinamento da radiazioni non ionizzanti, di inquinamento acustico e atmosferico e da agevolare la raccolta di dati sullo stato di tali situazioni di inquinamento.
- 



2. Gli edifici devono essere progettati, realizzati e mantenuti in modo da rispettare la legislazione esistente in materia di consumi energetici e tutela delle acque.

#### **Art.27. (Distanze e altezze)**

1. Negli interventi di nuova costruzione la distanza degli edifici dal confine con proprietà di terzi e l'altezza massima degli stessi deve rispettare i limiti fissati dalle Norme di Attuazione del P.R.G. vigente.

2. La distanza degli edifici è la distanza minima tra le proiezioni verticali dei fabbricati o dal confine. Il calcolo di detta distanza non deve tener conto di sporgenze, aggetti, balconi con sporti inferiori a mt. 1,30, purché aperti; nel predetto calcolo sono, invece, inclusi verande e bowindows.

In tutti i casi in cui le distanze non risultano disciplinate dalle Norme di Attuazione del P.R.G. si farà riferimento alla disciplina del Codice Civile.

3. L'altezza di un edificio è la distanza verticale misurata dalla quota di sistemazione esterna all'intradosso dell'ultimo solaio per edifici a copertura piana, o alla linea di gronda per edifici a copertura inclinata, con esclusione dei soli volumi tecnici, per la parte eccedente l'ultimo solaio. Per edifici con altezze diverse sui diversi fronti l'altezza massima è la media tra le altezze dei fronti stessi.

Per quota di sistemazione esterna si intende:

- la quota del marciapiede pubblico nelle zone urbanizzate;
- la minima quota del piano di campagna in aderenza al perimetro esterno dell'edificio (senza considerare le discese dei piani interrati o seminterrati), nelle zone non urbanizzate;

Per linea di gronda si definisce il ciglio della parte inferiore della falda di un tetto in aggetto rispetto alla parete, che determina il limite inferiore del tetto.

#### **Art.28. (Edificazione sul confine)**

La regolamentazione della edificazione sul confine è disciplinata dalle vigenti norme di attuazione del P.R.G.

#### **Art.29. (Locali seminterrati e sotterranei)**

1. I locali seminterrati e sotterranei, fatte salve le particolari normative vigenti per le specifiche destinazioni, possono essere destinati ad usi che comportino permanenza di persone, quali servizi igienici, magazzini di vendita, uffici, mense, cucine per attività ricettive, esercizi pubblici, ambulatori, laboratori artigianali, quando abbiano i seguenti requisiti:

- a) altezza e superficie minima utile secondo gli indici previsti per le specifiche destinazioni;
- b) vespaio aerato di mt. 0,50 di altezza ed intercapedine, pavimento unito ed impermeabile, muri protetti efficacemente contro l'umidità del terreno, resistenza termica conforme alle disposizioni di legge vigenti in materia;
- c) aeroilluminazione naturale diretta come previsto nel capo 4 del presente titolo o condizionamento e illuminazione artificiale;
- d) scarico regolamentare delle acque mediante valvole antirigurgito, pompe di sollevamento o mezzi analoghi;
- e) idonee canne di ventilazione sfocianti oltre il tetto.

#### **Art.30. (Scale)**

1. Le scale che collegano più di due piani, compreso il piano terra, devono essere aerate e illuminate direttamente dall'esterno o a mezzo di lucernario con apertura pari almeno a mq. 0,40 per ogni piano

servito o mediante finestre di superficie non inferiore a mq. 1,00 per ogni piano servito

2. Per gli edifici collettivi e di uso pubblico si applicano le norme vigenti in materia.

3. Nei vari scala è fatto assoluto divieto di realizzare l'apertura di finestre per l'aerazione dei locali contigui.

4. Sono escluse dalla regolamentazione del presente articolo le scale di sicurezza per le quali si applicano norme speciali.

#### **Art.31. (Locali sottotetto)**

1. I locali sottotetto esistenti possono essere destinati ad abitazione o uffici se l'altezza utile media è non inferiore a mt. 2,40 e l'altezza minima non inferiore ad mt. 1,40.

Nelle aree edificate di particolare interesse storico-artistico l'utilizzazione abitativa ad uso residenziale di locali sottotetto, con i requisiti sopra enunciati, è consentita esclusivamente a servizio delle unità funzionali esistenti, senza creazione di nuove unità immobiliari, ed eventuali modifiche strutturali devono rispettare l'aspetto storico-architettonico esistente.

Nel caso di variazione di destinazione d'uso del locale sottotetto, questo deve essere asservito a detta unità con Atto registrato e trascritto presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari.

I locali sottotetto di nuova edificazione ed esistenti, aventi le dimensioni di cui al precedente art.10, punto 2.6, possono essere destinati a locali accessori alla residenza, quali ripostiglio, guardaroba, lavanderia, con esclusione dell'abitazione e possono essere dotati di luci e vedute, abbaini, mensole e sporti, impianto elettrico, di riscaldamento, servizio igienico con superficie minima di mq. 2,00 anche a ventilazione forzata.

2. I locali sottotetto di nuova costruzione possono essere destinati ad abitazione o uffici se l'altezza utile media è non inferiore a mt. 2,70; in tal caso rientra nei volumi computabili ai fini planovolumetrici.

#### **Art.32. (Coperture, balconi, aggetti su suolo pubblico e volumi tecnici)**

1. I volumi tecnici emergenti dalla copertura devono corrispondere ad esigenze tecnologiche, funzionali e di sicurezza, devono essere correttamente inseriti nel contesto architettonico e compatibili con l'ambiente circostante.

2. L'aggetto sul suolo pubblico di balconi aperti e chiusi, gronde, pensiline, tende solari, insegne e simili è consentito purché le sporgenze siano a un'altezza dal piano viabile tale da non ostacolare il traffico ovvero determinare situazioni di pericolo ed in ogni caso non inferiore a mt.4,50.

3. Le tende solari aggettanti su spazio pubblico non carrabile, possono essere realizzate, a condizione che abbiano un'altezza dal piano non carrabile non inferiore a mt 2,50.

#### **Art.33. (Servizi indispensabili degli edifici)**

1. Gli edifici devono poter fruire, in misura adeguata alla loro destinazione, di almeno i seguenti servizi fondamentali:

1.1 riscaldamento;

1.2. distribuzione dell'acqua potabile e dell'energia elettrica;

1.3. raccolta e allontanamento delle acque meteoriche, delle acque usate, dei liquami, dei rifiuti solidi ed eventualmente liquidi. Nelle nuove costruzioni devono essere previsti spazi per la raccolta dei rifiuti solidi urbani effettuata in modo separato;

1.4. Gli accorgimenti previsti dalla legislazione vigente in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;

- 5 protezione dagli incendi
- 6 eventuale aerazione forzata

### **Capo 3 – Conformazione e dotazione delle unità immobiliari.**

#### **Art.34. (Altezze minime dei locali non di sottotetto)**

1. L'altezza utile dei locali non deve essere minore di 2,70 mt..
2. L'altezza utile può essere ridotta a 2,40 mt. nei bagni, nei gabinetti, negli spogliatoi e lavanderie e negli altri spazi di servizio.
3. La distanza minima tra il pavimento e la superficie più bassa del soffitto finito non deve essere inferiore a 2,40 mt.; gli eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi devono, in relazione all'uso del locale, essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne potrà essere consentito l'uso esclusivamente come ripostiglio o guardaroba.
4. La conservazione di minori altezze viene autorizzata per gli interventi sugli edifici esistenti che non eccedono la ristrutturazione.

#### **Art.35. (Superficie minima utile degli alloggi)**

1. La dimensione minima degli alloggi è espressa in mq. di superficie utile.
2. Detta disponibilità di s.u. è calcolata, indipendentemente dalla soluzione distributiva adottata, per gli spazi di abitazione e ammette l'ipotesi della "pianta libera".
3. L'alloggio minimo non può avere una superficie minima utile inferiore a 30 mq.
4. Per gli interventi di edilizia convenzionata e sovvenzionata si fanno salve le norme previste dalla legislazione nazionale e regionale in materia.

#### **Art.36. (Superficie minima utile degli spazi di abitazione)**

1. La superficie minima utile degli spazi di abitazione non deve risultare inferiore ai seguenti valori:

|                                           |           |
|-------------------------------------------|-----------|
| - camere ad un letto                      | mq.9,00   |
| - camere a due letti                      | mq.14,00  |
| - soggiorno (anche con spazio di cottura) | mq.14,00  |
| - cucina                                  | mq. 5,00  |
| - servizio igienico                       | mq. 3,50. |

Per il secondo servizio igienico è richiesta una superficie minima di mq. 2,00.

2. Gli alloggi devono essere dotati almeno di uno spazio di cottura e di un servizio igienico.
3. Negli immobili destinati ad uffici e negozi, quando non regolamentati da specifiche norme al riguardo, la superficie dei servizi igienici non deve essere inferiore a 1.50 mq.

#### **Art.37. (Cucine, spazi di cottura, locali bagno e servizi igienici)**

1. Le cucine, gli spazi di cottura, i servizi igienici, oltre ai requisiti generali e specifici, devono avere le seguenti caratteristiche:
  - a) pavimenti e pareti sino ad un'altezza di cm. 180 con superfici di materiale impermeabile, liscio, lavabile e resistente;

b) soffitto di materiale traspirante.

c) per le cucine e gli spazi di cottura, cappa collegata direttamente sopra ogni punto di cottura, idonea ad assicurare la captazione e l'allontanamento di vapori, gas, odori.

2. L'ambiente contenente il vaso igienico deve essere disimpegnato dal locale cucina mediante apposito vano (antibagno, corridoio, atrio), delimitato da serramenti. Il lavabo può essere ubicato nell'antibagno. Il disimpegno può essere omesso nel secondo bagno a servizio esclusivo di una camera da letto.

### **Art.38. (Soppalchi)**

La minima altezza degli spazi sottostanti ai soppalchi non deve essere minore di 2,10 mt.; almeno la medesima minima altezza deve intercorrere tra il pavimento finito dei soppalchi e il soffitto finito dei locali, ove i soppalchi siano destinati alla permanenza di persone.

2. La superficie dei soppalchi, esclusa la scala di accesso, non deve essere superiore a un mezzo di quella del locale soppalcato.

3. Ove sia consentito realizzare soppalchi, vanno rispettate le seguenti norme:

- le parti soprastanti e sottostanti devono avere almeno un lato completamente aperto;

- la parte soprastante deve essere munita di balaustra non inferiore a mt. 1,10 di altezza.

4. La regolarità dell'aeroilluminazione deve essere verificata per il complesso del locale soppalcato, considerando la superficie utile complessiva.

5. Devono essere assicurati tutti i requisiti e le caratteristiche di cui al capo 4 del presente titolo ad eccezione dell'altezza.

6. In ogni caso, le solette del soppalco non devono limitare o ridurre la funzionalità delle superfici finestrate.

7. Sono ammessi, senza essere computati nella s.u.l. soppalchi aventi profondità massima di cm. 180, fermi i requisiti di cui al presente articolo.

## **Capo 4 – Norme igieniche**

### **Art.39. (Riscontro d'aria)**

Per tutte le unità immobiliari di s.u. superiore a mq. 70 o dotate di più di una camera da letto, deve essere garantito il riscontro d'aria effettivo, anche mediante cavedi.

### **Art.40. (Aerazione attivata: condizionamento - ventilazione meccanica)**

1. In sostituzione dell'aerazione naturale è ammessa quella di tipo attivato con sistemi permanenti ed adeguati alla destinazione d'uso dei locali, in conformità alla normativa tecnica vigente. Per aerazione attivata si intende il condizionamento o la ventilazione meccanica.

2. E' ammessa nei seguenti casi:

1) locali destinati ad uffici; locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative;

2) locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione e locali per spettacoli (quali ad es. cinema, teatri e simili, camere oscure);

3) locali bagno di alloggi sino a mq. 70 di superficie utile lorda e dotati di una sola camera da letto, anche a due letti; locali bagno di alloggi dove esista già un bagno dotati di wc aerato naturalmente.



3. Di norma la ventilazione meccanica è consentita solo per i servizi igienici e, ad integrazione di quella naturale, può essere consentita, previo parere del responsabile del Servizio dell'A.S.L., competente in esercizi commerciali, attività produttive e uffici.

#### **Art.41. (Aerazione di tipo indiretto)**

1. L'aerazione può essere di tipo indiretto senza che sia necessario l'impiego di dispositivo di attivazione solo nei seguenti casi:

- a) locali non destinati alla permanenza di persone (quali ad es.: i ripostigli, le cantine, i sottotetti);
- b) spazi destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale all'interno delle singole unità immobiliari (quali ad es. i corridoi).

#### **Art.42. (Apertura di serramenti)**

1. Le parti apribili dei serramenti occorrenti per la ventilazione naturale degli ambienti mediante aria esterna, misurate convenzionalmente al lordo dei telai, non possono essere inferiori a 1/10 del piano di calpestio dei locali medesimi.

2. Sono escluse dal calcolo le porte di accesso alle unità immobiliari, se non a diretto contatto con l'esterno dell'edificio e dotate di opportune parti apribili, ad eccezione dei locali adibiti ad attività commerciali aperti al pubblico.

3. Le parti apribili computate nei calcoli per la verifica dei rapporti di aerazione devono essere esclusivamente verticali; qualora poste in copertura, potranno essere anche inclinate, purché site ad una altezza da pavimento tale da assicurare il rispetto di tutte le normative di sicurezza. Il comando automatizzato che le attiva deve essere posto in posizione e a distanza di sicurezza, raggiungibile in posizione eretta e facilmente manovrabile anche da persone sedute.

4. La conservazione delle minori superfici aeranti esistenti è consentita a condizione che non vengano peggiorati i rapporti di aerazione già esistenti.

5. La superficie finestrata che garantisce il ricambio d'aria può essere ridotta a 1/12 del piano di calpestio negli ambienti dotati di serramento apribile da pavimento all'intradosso finito del soffitto.

#### **Art.43. (Illuminazione)**

1. L'illuminazione diurna dei locali deve essere naturale e diretta.

2. Possono usufruire di illuminazione artificiale i seguenti ambienti:

- a) locali destinati ad uffici e/o attività produttive, la cui estensione in profondità, pur con regolare rapporto illuminante, non consente un'adeguata illuminazione naturale dei piani di utilizzazione;
- b) i pubblici esercizi, i locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative;
- c) i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione e i locali per spettacoli (cinema, teatri e simili);
- d) i locali non destinati alla permanenza di persone;
- e) gli spazi destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale all'interno delle singole unità immobiliari.
- f) servizi igienici che dispongono di aerazione attivata.

#### **Art.44. (Requisiti di illuminazione naturale e diretta)**

1. L'illuminazione naturale diretta può essere del tipo perimetrale o zenitale o mista.

2. Nel caso di luce proveniente dalle pareti perimetrali esterne degli ambienti abitabili le parti



trasparenti, misurate convenzionalmente al lordo dei telai degli infissi, non devono avere area complessiva inferiore a  $1/10$  di quella della superficie del pavimento degli ambienti stessi quando la profondità del pavimento di ogni singolo ambiente non superi 2,5 volte l'altezza da terra del punto più elevato della superficie finestrata.

3. Per profondità maggiori che comunque non devono essere superiori a 3,5 volte l'altezza, l'area complessiva delle parti trasparenti misurate come sopra non deve essere inferiore a  $1/8$  dell'area del pavimento.

4. Laddove non sia possibile modificare le pareti perimetrali esterne, la conservazione delle minori superfici trasparenti esistenti è consentita a condizione che non vengano peggiorati i rapporti di illuminazione già esistenti.

5. Nel caso di luce zenitale, l'area complessiva delle parti trasparenti, non deve essere inferiore a  $1/12$  dell'area del pavimento.

6. Nel caso di situazioni miste, il contributo della luce zenitale, in questo caso equiparato a quello delle pareti perimetrali (e quindi pari a  $1/10$  della superficie di pavimento), vale al solo fine dell'aumento della profondità dell'ambiente.

#### **Art.45. (Pareti trasparenti)**

1. Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne devono essere dimensionate e posizionate in modo da permettere l'adeguata illuminazione dei piani di utilizzazione.

2. La conservazione delle minori superfici trasparenti esistenti è autorizzata negli interventi sugli alloggi esistenti.

#### **Art.46. (Ambienti di servizio)**

1. Le cucine, gli spazi di cottura, i servizi igienici, richiedono particolari accorgimenti tecnici per garantire il ricambio dell'aria: in particolare dalle cucine e dagli spazi di cottura devono poter essere allontanati i gas tossici derivanti dalle eventuali combustioni, i vapori e gli odori; dai servizi igienici devono poter essere allontanati i vapori e gli odori.

#### **Art.47. (Ambienti con impianti di combustione)**

1. In ogni ambiente in cui sia previsto un impianto di combustione a fiamma libera che utilizza l'aria dell'ambiente stesso come comburente, l'ingresso dell'aria deve essere permanentemente assicurato secondo le modalità previste dalle norme vigenti.

2. Nelle stanze da bagno è proibita l'installazione di apparecchi di combustione a fiamma libera.

3. Conformemente alla normativa vigente, il divieto è esteso ad ogni altro locale privo di aerazione naturale continua.

#### **Art.48. (Aerazione dei servizi igienici)**

1. Almeno un locale bagno dell'unità immobiliare deve essere fornito di finestra apribile all'esterno della misura non inferiore a 0,50 mq., per il ricambio dell'aria all'esterno o verso cavedio. Per gli alloggi fino a 70 mq. di s.u.l. purché con una sola camera da letto, anche a due letti, è consentita l'aerazione attivata.

2. Nei bagni ciechi l'aspirazione forzata deve assicurare un coefficiente di ricambio minimo previsto per legge.

*P*

trasparenti, misurate convenzionalmente al lordo dei telai degli infissi, non devono avere area complessiva inferiore a  $1/10$  di quella della superficie del pavimento degli ambienti stessi quando la profondità del pavimento di ogni singolo ambiente non superi 2,5 volte l'altezza da terra del punto più elevato della superficie finestrata.

3. Per profondità maggiori che comunque non devono essere superiori a 3,5 volte l'altezza, l'area complessiva delle parti trasparenti misurate come sopra non deve essere inferiore a  $1/8$  dell'area del pavimento.

4. Laddove non sia possibile modificare le pareti perimetrali esterne, la conservazione delle minori superfici trasparenti esistenti è consentita a condizione che non vengano peggiorati i rapporti di illuminazione già esistenti.

5. Nel caso di luce zenitale, l'area complessiva delle parti trasparenti, non deve essere inferiore a  $1/12$  dell'area del pavimento.

6. Nel caso di situazioni miste, il contributo della luce zenitale, in questo caso equiparato a quello delle pareti perimetrali (e quindi pari a  $1/10$  della superficie di pavimento), vale al solo fine dell'aumento della profondità dell'ambiente.

#### **Art.45. (Pareti trasparenti)**

1. Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne devono essere dimensionate e posizionate in modo da permettere l'adeguata illuminazione dei piani di utilizzazione.

2. La conservazione delle minori superfici trasparenti esistenti è autorizzata negli interventi sugli alloggi esistenti.

#### **Art.46. (Ambienti di servizio)**

1. Le cucine, gli spazi di cottura, i servizi igienici, richiedono particolari accorgimenti tecnici per garantire il ricambio dell'aria: in particolare dalle cucine e dagli spazi di cottura devono poter essere allontanati i gas tossici derivanti dalle eventuali combustioni, i vapori e gli odori; dai servizi igienici devono poter essere allontanati i vapori e gli odori.

#### **Art.47. (Ambienti con impianti di combustione)**

1. In ogni ambiente in cui sia previsto un impianto di combustione a fiamma libera che utilizza l'aria dell'ambiente stesso come comburente, l'ingresso dell'aria deve essere permanentemente assicurato secondo le modalità previste dalle norme vigenti.

2. Nelle stanze da bagno è proibita l'installazione di apparecchi di combustione a fiamma libera.

3. Conformemente alla normativa vigente, il divieto è esteso ad ogni altro locale privo di aerazione naturale continua.

#### **Art.48. (Aerazione dei servizi igienici)**

1. Almeno un locale bagno dell'unità immobiliare deve essere fornito di finestra apribile all'esterno della misura non inferiore a  $0,50$  mq., per il ricambio dell'aria all'esterno o verso cavedio. Per gli alloggi fino a  $70$  mq. di s.u.l. purché con una sola camera da letto, anche a due letti, è consentita l'aerazione attivata.

2. Nei bagni ciechi l'aspirazione forzata deve assicurare un coefficiente di ricambio minimo previsto per legge.

#### **Art.49. (Dotazione minima di canne fumarie)**

1. Nel caso di riscaldamento autonomo e di produzione di acqua calda autonoma funzionante a gas, anche in unità immobiliari aventi diversa destinazione, gli apparecchi di produzione del calore saranno dotati di canne fumarie secondo le norme vigenti.

#### **Art.50. (Areazione tramite corti, patii, cavedi)**

1. L'aerazione naturale e il riscontro d'aria in tutte le unità immobiliari abitabili degli edifici possono essere conseguiti con l'utilizzo di corti, cortili, patii e cavedi, a condizione che gli stessi rispettino i requisiti di cui agli articoli seguenti.

#### **Art.51. (Corti o cortili)**

1. Le corti o i cortili sono preordinati alla ventilazione e illuminazione di ambienti abitabili interni al corpo di fabbrica.
2. Essi devono essere collegati con l'esterno a livello del suolo con accesso transitabile anche agli automezzi.
3. La loro superficie netta minima deve essere non inferiore ad un quarto della somma delle superfici delle pareti che li delimitano e non possono avere lati inferiori a mt.4.
4. In tutte le corti e i cortili interni ai fabbricati, anche se di uso comune a più fabbricati, è permesso l'inserimento di ascensori, al fine di garantire l'accessibilità verticale agli edifici, anche in deroga alle norme relative alle distanze. La realizzazione di tali ascensori dovrà essere rispettosa del contesto architettonico, urbanistico ed estetico del fabbricato in cui la stessa si inserisce.

#### **Art.52. (Patii)**

1. I patii sono preordinati alla ventilazione e illuminazione di ambienti abitabili interni al corpo di fabbrica.
2. Essi sono funzionali ad edifici o a parte di essi di non più di due piani e non hanno comunicazione diretta con l'esterno a livello del pavimento.
3. La superficie netta minima del patio non deve essere inferiore ad un sesto della superficie delle pareti che lo delimitano e non possono avere lati inferiori a mt.4.

#### **Art.53. (Cavedi)**

1. I cavedi sono preordinati alla ventilazione e illuminazione di ambienti bagno, scale, corridoi, ripostigli e cantine di un edificio.
2. Essi collegano direttamente i piani dell'edificio col colmo del tetto in forma aperta e comunicano in basso con l'esterno a mezzo di corridoio o passaggio rettilineo a livello del pavimento.

#### **Art 54. (Cavedi tecnici o passi d'uomo)**

1. I cavedi tecnici o passi d'uomo sono preordinati al passaggio dei condotti tecnici verticali dell'impiantistica del manufatto edilizio.
2. Nessun locale può affacciarsi sui medesimi.

#### **Art. 55. (Tipi di scarico)**

1. Le acque di scarico derivanti da fabbricati si distinguono in:

- a) acque meteoriche (bianche);
- b) acque luride civili (nere);
- c) acque provenienti da qualsiasi tipo di attività lavorativa.

2. Le suddette acque, nel rispetto delle norme vigenti, devono essere raccolte all'origine, allontanate tramite condotti separati e conferite, tra di loro distinte, al recapito finale.

3. Nelle zone servite da pubblica fognatura, qualora il condotto comunale sia unico, è ammessa l'unificazione delle diverse reti a monte del recapito finale e al piede dell'edificio (sifone, braga), ferma restando la possibilità d'ispezione e prelievo di campioni dalle singole reti.

4. Nelle zone non servite da fognatura comunale sono ammesse vasche a tenuta stagna, previo parere dell'A.S.L., di dimensioni idonee e comunque situate ad almeno mt.2.00 dal perimetro dell'edificio ed a m.10 da pozzi.

5. La distanza dai confini per i tubi dell'acqua potabile, dell'acqua lurida, del gas e simili, deve essere non inferiore a mt. 1,00.

#### **Art.56. (Accessibilità all'ispezione ed al campionamento)**

1. Tutte le reti di scarico devono essere dotate di un dispositivo per il prelievo di campioni per analisi.

2. Analogo dispositivo deve essere realizzato immediatamente a valle di eventuali impianti di depurazione e trattamento degli scarichi.

#### **Art.57. (Reti e pozzetti)**

1. Nella costruzione della canalizzazione interna di uno stabile si devono adottare misure tali da evitare eventuali eccessi di pressione nelle colonne montanti.

2. Le condutture delle reti di scarico, tutti i pozzetti, le eventuali vasche di trattamento, nonché i pezzi di assemblaggio e di giunzione devono essere costruiti in materiale resistente, impermeabile e a perfetta tenuta.

3. Gli scarichi provenienti da insediamenti produttivi devono essere conformi ai limiti di accettabilità fissati per legge.

4. Le vasche interrate adibite al trattamento delle acque di scarico e/o allo stoccaggio di reflui provenienti da attività lavorative, devono essere a tenuta.

5. Le vasche debbono essere ubicate all'aperto; ove ciò non sia tecnicamente possibile, possono essere autorizzate dall'A.S.L. territorialmente competente, previa motivata richiesta, soluzioni alternative.

#### **Art.58. (Impianti per le lavorazioni insalubri)**

1. Gli impianti per la produzione, la lavorazione e depositi di sostanze e prodotti insalubri e/o nocivi, secondo la vigente legislazione, non possono essere ubicati nelle zone residenziali, ma soltanto nelle aree destinate dal vigente strumento urbanistico ad insediamenti industriali ed artigianali.

2. Gli impianti e le attrezzature di cui sopra già esistenti nelle zone residenziali possono permanere a condizione che mediante l'introduzione di nuovi metodi e speciali cautele, il loro esercizio non reca nocumento alla salute degli abitanti e ciò sempre subordinatamente alla verifica ed autorizzazione dell'A.S.L. competente;

3. L'adeguamento dell'impianto e la richiesta di verifica dovrà avvenire entro il termine di mesi sei a decorrere dalla data di entrata in vigore del presente regolamento



#### Art.59. (Pozzi, vasche e cisterne per acque potabili)

1. I pozzi, le vasche e le cisterne e gli altri recipienti interrati, destinati ad accogliere acqua potabile vanno costruiti a monte di fogne, vasche a tenuta, concimate e fossi di scolo, ad una distanza non inferiore a mt. 25 da questi.

### Capo 5- Fabbricati rurali

#### Art.60. (Fabbricati rurali)

1. Il Permesso di Costruire per le residenze nelle zone agricole può essere rilasciato per la conduzione del fondo ai proprietari coltivatori diretti, proprietari conduttori in economia, ai proprietari concedenti, agli affittuari o mezzadri aventi diritto a sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere e considerati imprenditori agricoli a titolo principale.
2. Per le necessità abitative dell'imprenditore agricolo a titolo principale è consentito l'accorpamento di lotti di terreno non contigui a condizione che sull'area asservita venga trascritto, presso la Conservatoria R.R.II., vincolo di inedificabilità a favore del Comune da riportare successivamente su apposita mappa catastale depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale. In ogni caso l'asservimento non potrà essere consentito per volumi asserviti superiori a 500 mc.
3. Le costruzioni rurali, destinate ad abitazione, devono essere tecnologicamente isolate, in modo da evitare l'addossamento delle murature a terrapieni e simili.
4. Si applicano alle abitazioni rurali tutte le disposizioni relative alle costruzioni residenziali contenute nel presente R.E., salvo quanto diversamente stabilito nel presente articolo.
5. Il pavimento del pianterreno destinato ad uso abitazione deve essere sopraelevato di almeno mt.0,30 rispetto al piano di campagna o di cortile.
6. Tutt'intorno alle costruzioni deve essere realizzata una zona pavimentata di larghezza non inferiore a mt. 1,00.
7. Le pendenze del suolo circostante la casa, quelle dell'aia, dei cortili ed orti adiacenti alle abitazioni saranno sistemate in modo che la acque meteoriche possano defluire rapidamente, senza ristagno.
8. I piani seminterrati non possono essere adibiti ad uso abitativo.
9. Ogni abitazione rurale deve essere provvista di condotta o di pozzo costruito secondo le norme igieniche e di sicurezza vigenti, chiuso, o, quanto meno, di cisterna igienicamente costruita e protetta, chiusa ermeticamente.
10. In assenza di acquedotto, la potabilità deve essere garantita da un certificato rilasciato dall'Autorità sanitaria competente e l'uso deve essere debitamente autorizzato.
11. Ogni alloggio deve essere dotato di un servizio igienico, accessibile da apposito disimpegno, aerato ed illuminato direttamente dall'esterno.
12. Gli impianti per lo smaltimento delle acque nere e luride devono essere sistemati in modo da evitare ogni possibilità di inquinamento del pozzo, della cisterna e delle condutture di acqua potabile.
13. E' fatto divieto di adibire locali di abitazione alla manipolazione dei prodotti del fondo.
14. I locali ad uso porcaiaia, pollaio, conigliera e simili, destinati in genere all'allevamento di animali domestici per consumo proprio, devono essere in ogni caso separati dalle abitazioni e distare da queste di almeno 20 mt..
15. Nel caso di fabbricati per allevamenti zootecnici aziendali o destinati alla produzione del latte



alimenti e/o da trasformazione dovranno essere assunte tutte le misure previste dalla vigente legislazione in merito alla loro distanza da

fabbricati residenziali e nei quali sono localizzate attrezzature e servizi (standard urbanistici), alla custodia e/o stoccaggio dei liquami, allo spargimento agronomico dei liquami provenienti da allevamenti del predetto tipo.

16. La distanza minima delle finestre dai locali adibiti a stalle e simili è di mt. 10.

17. Analogamente a quanto prescritto per le costruzioni in genere, le abitazioni rurali devono essere mantenute in modo conforme alle esigenze di abitabilità, dell'igiene e del decoro.

18. I fabbricati rurali esistenti devono rispettare le seguenti condizioni minime di abitabilità:

- l'allontanamento delle acque piovane e di quelle nere e luride deve essere effettuato mediante una opportuna canalizzazione impermeabile;
- devono essere abolite le stalle ed i ricoveri di bestiame esistenti sotto le abitazioni entro il termine di mesi 18 a decorrere dalla data di entrata in vigore del presente regolamento. Tali locali, opportunamente sistemati, potranno essere utilizzati per le esigenze del conduttore agricolo;
- dovranno essere realizzate tutte le opere necessarie a garantire l'eliminazione di eventuale umidità nelle abitazioni;
- assicurare i necessari livelli di impianti igienico-sanitari.

19. Le stalle e le concimaie dovranno essere costruite in conformità alle vigenti norme legislative e regolamentari ed avere dimensioni e caratteristiche specifiche al tipo di allevamento.

20. Gli indici ed i parametri edilizi delle residenze e delle pertinenze agricole sono definite dalle vigenti Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. comunale.

## **Titolo 4 - Gli interventi ed i provvedimenti**

### **Capo 1. Gli interventi**

#### **Art.61. (Tipologia degli interventi edilizi)**

1. La tipologia degli interventi edilizi è definita dalla legislazione nazionale e regionale.

2. Le declinazioni puntuali delle tipologie degli interventi sono contenute nei successivi articoli da 63 a 76.

3. L'applicazione di tali declinazioni costituisce oggetto di ricognizione periodica da parte dell'Osservatorio Edilizio Cittadino, che formula qualora necessario e comunque con cadenza annuale, proposte di adeguamento all'Amministrazione Comunale, che vi provvede a mezzo di determinazioni del Segretario Generale.

#### **Art.62. (Manutenzione ordinaria)**

Si definiscono "interventi di manutenzione ordinaria" quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti (art.3, comma 1, lettera c del D.P.R. n° 380/01 e ss.mm.ii.).

Sono altresì compresi nella manutenzione ordinaria quegli interventi relativi alla installazione di impianti accessori (allacciamenti idrici, fognari, del gas, elettrici, impianti di riscaldamento e condizionamento autonomi, ecc.).

Tutti gli interventi di manutenzione ordinaria non possono in ogni modo comportare modifiche o

alterazioni agli elementi architettonici e decorativi degli immobili.

#### **Art.63 (Manutenzione straordinaria)**

1. Si definiscono "interventi di manutenzione straordinaria" le opere o le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare e 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 d'uso (art.3, comma 1, lettera b del D.P.R. n° 380/01 e ss.mm.ii.).

Sono interventi di manutenzione straordinaria quelli riguardanti

1.1. le opere di consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti, anche strutturali, delle costruzioni, quali muri di sostegno, architravi e solette e, in generale, strutture verticali e orizzontali;

1.2. la demolizione e/o sostituzione anche con traslazione dei solai interpiano senza aumento di superfici utili e volumetrie;

1.3. le opere necessarie per realizzare e integrare i servizi igienico-sanitari e quelli tecnologici;

1.4. le opere di modificazione dell'assetto distributivo interno di singole unità immobiliari;

1.5. gli interventi su parti esterne dei fabbricati comprendenti interventi di ridefinizione dei prospetti mediante la modifica di parte delle aperture;

1.6. gli interventi volti alla formazione di cortili e giardini, alla realizzazione di spazi aperti con piantumazione o rimozione di alberi di alto fusto o, comunque, alla sistemazione del terreno non utilizzato per l'edificazione.

1.7. le opere costituenti pertinenze a esclusivo servizio di costruzioni già esistenti quali recinzioni aventi l'altezza non superiore a mt. 3,00, cortili, giardini, aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria;

1.8. gli interventi che comportano la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in un'unità immobiliare;

1.9. Sono assimilati agli interventi di manutenzione straordinaria ai sensi della vigente legislazione (art. 5 legge n° 308/1982), quelli da effettuarsi su edifici esistenti che riguardino impianti, lavori, opere, installazione relativi alle energie rinnovabili ed alla conservazione ed al risparmio energetico. (vedere L. n. 10/91 artt. 13, 14 e 16 aggiornato con D. Lgs n° 192 del 19/08/2005, legge n° 179/92 e DPR n. 412/93)

2. Gli interventi di manutenzione straordinaria in costruzioni destinate ad attività industriali e artigianali riguardano qualsiasi opera di natura statica, igienica, tecnologica e funzionale necessaria per conservare e integrare l'efficienza degli impianti produttivi esistenti e la salubrità delle costruzioni che li ospitano, sempre che non comporti l'incremento della superficie utile lorda.

#### **Art. 64. (Restauro e Risanamento conservativo)**

1. Si definiscono "interventi di restauro e risanamento conservativo," quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e assicurare 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. (art.3, comma 1, lettera c del D.P.R. n° 380/01 e s.m.i.).

2. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dall'esigenza dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio (superfeticazioni).

3. Tali interventi possono prevedere la modificazione del numero delle unità immobiliari e delle loro dimensioni o prevedere la creazione di superfici accessorie (Sa) entro sagoma e la trasformazione di superficie utile (Su) in superficie accessoria (Sa) mediante opere edilizie.

4. Sono da considerarsi, ad esempio, restauro e risanamento conservativo, i seguenti interventi:

4.1 ampliamento o diminuzione della dimensione delle unità immobiliari, nell'ambito della costruzione, mediante l'accorpamento totale o parziale di unità contigue purché senza trasformazione di Sa in Su;

4.2 accorpamento di unità immobiliari, senza che ciò determini il superamento di eventuali soglie dimensionali e degli usi definiti dalle N.A. del vigente P.R.G.;

4.3 suddivisione di unità immobiliari quando queste non incidano sul carico urbanistico in quanto situate in zone sufficientemente dotate di standard urbanistici

#### **Art. 65. (Ristrutturazione edilizia)**

1. Si definiscono "interventi ristrutturazione edilizia" quelli volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, con o senza aumento o recupero di superficie utile (pertanto tutti gli interventi disciplinati dall'art. 3, comma 1, lettera d) del D.P.R. n° 380/01 e ss.mm.ii. e dalla Circolare 7 agosto 2003 n. 4147/316/26). Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e 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.

2. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono inoltre ricompresi anche quelli che prevedono la realizzazione di sottotetti che non hanno i requisiti di agibilità, così come definiti all'art. 10 comma 2.6 e art. 31 punto 1 ultimo comma del presente regolamento.

4. Sono, inoltre, da considerare interventi di ristrutturazione edilizia, quelli che prevedono gli interventi entro la sagoma preesistente, come:

4.1 la modifica del posizionamento di elementi distributivi verticali, condominiali o comuni (scale);

4.2 la creazione di nuove superfici utili, ottenuta anche attraverso diverso posizionamento dei solai;

4.3 la trasformazione di superficie accessoria (Sa) in superficie utile (Su);

4.4 la demolizione e ricostruzione, parziale o totale, dei fabbricati nel rispetto della consistenza volumetrica di quella preesistente e della sagoma.

5. Sono, inoltre, da considerare interventi di ristrutturazione edilizia, gli interventi che, conservando la volumetria esistente, possono portare ad un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente.

6. Ai fini del presente regolamento si definisce "ristrutturazione globale" la ristrutturazione interessante un intero edificio o la demolizione e ricostruzione totale dell'edificio, a condizione che la stessa avvenga all'interno della sagoma preesistente; "ristrutturazione parziale" l'intervento su parti dell'edificio; "ristrutturazione con ampliamento" la ristrutturazione con variazione in aumento della sagoma.

#### **Art. 66 (Ristrutturazione urbanistica)**

1. Sono di ristrutturazione urbanistica quegli interventi rivolti alla sostituzione dell'esistente tessuto edilizio-urbanistico con altro diverso che si attuano mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, i quali possono comportare anche la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

2. Caratteristiche della ristrutturazione urbanistica sono:

- la rilevanza urbanistica dell'intervento;

- il mantenimento dei preesistenti rapporti urbanistici nel caso di demolizioni e ricostruzioni.

3. Si considerano di ristrutturazione urbanistica:

- gli interventi di sostituzione edilizia che comportino modificazione del disegno dei lotti e/o degli



isolati o/o della rete stradale;

- gli interventi che contemplino la riorganizzazione planovolumetrica di un insieme di lotti già edificati per i quali sia prevista la realizzazione di costruzioni, anche di nuova edificazione, diverse per superficie, sagoma, altezza e posizione rispetto alle preesistenze;
- gli interventi di demolizione e ricostruzione che, seppur limitati ad un singolo lotto e nel rispetto del disegno del medesimo, dell'isolato e della rete stradale, abbiano rilevanza tale da comportare modificazioni di carattere urbanistico;
- la ricostruzione di edifici od isolati distrutti da calamità naturali o comunque in conseguenza di eventi di carattere eccezionale;
- gli interventi che eccedano i limiti della ristrutturazione edilizia.

#### **Art. 67. (Nuova costruzione)**

1.1 Sono definiti "interventi di nuova costruzione", quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite agli artt. 62, 63, 64, 65, 66. Sono comunque da considerarsi tali:

- la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, quanto previsto per gli interventi pertinenziali di seguito normati;
  - gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
  - la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
  - l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione. Tali apparecchiature non possono in nessun caso essere installate in ambiti e spazi cortili degli edifici residenziali e sono soggette a preventiva valutazione di impatto ambientale nei modi di legge;
  - 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;
  - gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
  - 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;
- 1.2 Sono altresì da considerarsi tali:
- d) chioschi;
  - e) la creazione di Sa. fuori sagoma e fuori area di sedime del fabbricato;
  - g) attrezzature sportive con creazione di volumetrie e piscine;
  - h) impianti tecnologici e volumi tecnici ( $h \geq 2,20$  m.);
  - i) la costruzione di volumi, pensiline, sporti, balconi e similari di profondità maggiore di m.2,00,

realizzati fuori sagoma.

#### **Art.68. (Destinazione d'uso)**

1. Le destinazioni d'uso delle costruzioni e delle aree non edificate sono definite dallo strumento urbanistico generale o esecutivo, secondo le seguenti categorie omogenee:

- a) residenze, singole o collettive, studi professionali, attività terziarie che non comportano accesso di pubblico;
- b) attività industriali;
- c) attività produttive, cioè quelle relative a tutte le attività di produzione di beni e servizi, ivi incluse le attività agricole, commerciali e artigiane, le attività turistiche ed alberghiere, i servizi resi dalle banche e dagli intermediari finanziari, i servizi di telecomunicazioni;
- d) attrezzature e servizi pubblici o ad uso pubblico;

2. Il mutamento di destinazioni d'uso da una categoria omogenea ad un'altra, laddove consentito dalle norme dello strumento urbanistico, deve essere realizzato nei modi e nei termini di seguito riportati, ed in particolare:

- a) i mutamenti di destinazione d'uso di immobili o loro parti, che non comportino interventi di trasformazione dell'aspetto esteriore, e di volumi o di superfici, sono subordinati a Denuncia di Inizio Attività.

la nuova destinazione d'uso deve essere compatibile con le categorie consentite dalla strumentazione urbanistica per le singole zone territoriali omogenee;

- b) i mutamenti di destinazione d'uso senza opere, nell'ambito delle categorie compatibili alle singole zone territoriali omogenee, è libero;
- c) i mutamenti di destinazione d'uso, con opere che incidano sulla sagoma dell'edificio o che determinano un aumento plano-volumetrico, che risulti compatibile con le categorie edilizie previste per le singole zone omogenee, sono subordinati a rilascio del Permesso di Costruire;
- d) i mutamenti di destinazione d'uso nelle zone agricole - zona "E" - è sempre subordinato al rilascio del Permesso di costruire.

3. Variazioni all'interno della stessa categoria non determinano mutamenti della destinazione d'uso.

4. Si definisce "cambio della destinazione d'uso" (con o senza l'esecuzione di opere) delle singole unità immobiliari la modificazione da una a un'altra funzione d'uso definita dal P.R.G. vigente.

5. Le singole norme di zona del P.R.G. provvedono a definire l'ammissibilità dei cambi d'uso associati o meno a opere edilizie.

#### **Art.69. (Depositi di materiali a cielo aperto)**

1. Si definiscono "depositi di materiali a cielo aperto" gli spazi destinati al deposito di materiali e manufatti edilizi, di cantiere, nonché gli spazi per deposito ed esposizione di merci con o senza vendita (roulotte, motocaravan, autoveicoli nuovi e usati, materiali vari), non supportati da costruzioni che determinano superficie utile.

2. Non sono sottoposte al presente articolo le discariche previste dalla specifica normativa (D.P.R. n.915/82 - deposito di carcasse auto, ferrivecchi, ecc.).

#### **Art.70. (Permesso di Costruire per varianti essenziali)**

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



La presentazione di varianti essenziali è ammessa anche in corso d'opera. Anche in questo caso, qualora entro i termini e le procedure stabilito agli art. 20 e 21 del D.P.R. n° 380/2001 e ss.mm.ii. il Dirigente Settore Urbanistica non adotti alcuna decisione in merito, il progetto originario conserva la propria validità ed efficacia ad ogni conseguente effetto.

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

Il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione andrà opportunamente rideterminato in funzione del progetto modificato.

Il Permesso di Costruire per la esecuzione dei lavori in variante essenziale dà luogo allo spostamento dei termini di validità del Permesso di Costruire originario e di quelli stabiliti per l'ultimazione dei lavori oggetto degli anzidetti Permessi di Costruire, i quali termini riprendono ex novo dalla data del rilascio del nuovo Permesso di Costruire.

Non si ha variante ma nuovo progetto ad ogni effetto quando quest'ultimo si differenzi dal progetto originariamente autorizzato per aumento del volume, per diverso orientamento, per diverse disposizioni planovolumetriche e, in genere, ove si possa escludere che il secondo progetto rappresenti una rilevante realizzazione parziale del primo.

2. La variante essenziale consiste in uno o più dei seguenti mutamenti:

- a) mutamento della destinazione d'uso che implichi variazione degli standards previsti dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 97 del 16 aprile 1968;
- b) aumento consistente della cubatura o della superficie di solaio da valutare in relazione al progetto approvato;
- c) modifiche sostanziali di parametri urbanistico-edilizi del progetto approvato ovvero della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza;
- d) mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito;
- e) violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, quando non attenga a fatti procedurali.
- f) Modifiche alla sagoma nel caso in cui eccedano le tolleranze di cantiere di cui al successivo Art. 95.

3. Non possono ritenersi comunque variazioni essenziali quelle che incidono sulla entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative.

#### **Art.71. (Varianti per le opere su immobili vincolati)**

Gli interventi di all'articolo precedente, comma 2, effettuati su immobili sottoposti a vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesistico ed ambientale, nonché su immobili ricadenti sui parchi o in aree protette nazionali e regionali, sono considerati in totale difformità dal permesso, ai sensi e per gli effetti degli articoli 31 e 44 del D.P.R. n° 380/2001 e ss.mm.ii. Tutti gli altri interventi sui medesimi immobili sono considerati variazioni essenziali.

#### **Art.72. (Demolizioni)**

1. Si definisce "demolizione" un intervento autonomo volto a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti.
2. Le demolizioni, che abbiano carattere autonomo o siano volte a creare spazio a una nuova costruzione, sono soggette a Denuncia di Inizio Attività.

#### **Art.73. (Interventi per manufatti stagionali)**

1. Si definiscono "interventi per manufatti stagionali" quelli volti all'installazione di manufatti leggeri,

anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee, come specificato da apposita concessione in caso di occupazione di suolo pubblico.

#### **Art. 74. (Opere urgenti)**

1. Potranno essere eseguite senza domanda preventiva le sole opere, provvisorie di assoluta urgenza, indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni.

Dell'intervento deve essere data immediata comunicazione ai VV. F. e al servizio reperibilità del Comune presentando una comunicazione corredata da perizia redatta da tecnico abilitato, relativa alla sussistenza del pericolo e da documentazione fotografica relativa allo stato di fatto antecedente gli interventi.

2. Entro i trenta giorni successivi alla comunicazione dovrà seguire un progetto a sanatoria gratuito per lavori oggetto della comunicazione.

3. Per tutti gli ulteriori lavori di ricostruzione/ripristino del manufatto dovrà dotarsi dell'idoneo titolo.

#### **Art. 75. (Interventi di arredo urbano, aree scoperte e manufatti)**

1. Si definiscono "opere di arredo urbano" le seguenti:

- espositori;
- collocazione di fittoni o dissuasori;
- collocazione di lapidi, cippi, elementi scultorei;
- nuove insegne e indicazioni pubblicitarie e loro sostituzioni;
- bacheche e punti informativi;
- nuove tende e tendoni e loro eventuali sostituzioni;
- panchine e cestini;
- punti vendita automatizzati;
- portabiciclette;
- nuovi dispositivi di illuminazione esterni;
- cabine punti telefonici;
- cartelloni pubblicitari;
- segnaletica specialistica e turistica;
- armadi per apparecchiature telefoniche e similari e altri manufatti per impianti tecnologici ( $h \leq 1,80$  mt.);
- cassette poste e buche impostazione;
- apparecchiature informative a rete;
- apparecchi illuminanti;
- pensiline per il trasporto pubblico e paline per fermate;
- strutture mobili per il commercio su area pubblica.

2. Gli interventi di arredo urbano devono concorrere, oltre alla valorizzazione del contesto urbano, a favorire la socializzazione e il pieno godimento, da parte di tutti i cittadini, degli spazi urbani proponendo un giusto rapporto tra ambiente naturale e costruito. I relativi elaborati di progetto devono descrivere le opere ed evidenziare gli obiettivi sopra enunciati. In ogni caso le opere non devono costituire ostacolo per la pubblica circolazione e devono essere realizzate con materiali e trattamenti resistenti all'aggressione dell'inquinamento.

3. Gli interventi su aree scoperte sono finalizzati alla formazione o sistemazione di cortili e giardini ed in generale alla sistemazione di aree non interessate da costruzioni anche con opere di arredo. I relativi

progetti devono mirare all'inserimento nel contesto urbano relativo, ottenuto attraverso l'uso di materiali, colori e specie arboree ed arbustive.

4. Gli interventi per la realizzazione dei manufatti provvisori, oltre ad assolvere alle funzioni per cui sono stati programmati, devono concorrere alla valorizzazione del contesto urbano attraverso l'uso di materiali di qualità, con particolare attenzione alla fruibilità degli spazi circostanti da parte di tutti i cittadini. Inoltre tali interventi non devono risultare lesivi degli alberi da conservare e dei loro apparati radicali. Le relativi elaborati progettuali devono descrivere il manufatto in tutte le sue parti nonché l'intorno nel quale esso si inserisce con particolare attenzione ai percorsi, alla vegetazione da mantenere e agli eventuali accorgimenti volti a mitigarne l'impatto sull'ambiente circostante.

4.1 Devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- a) anche se infissi al suolo, i manufatti devono risultare agevolmente amovibili;
- b) i manufatti devono rispettare le distanze e le altezze fissate dal presente regolamento e dalle norme di attuazione del PRG, ove contemplate, ovvero quelle stabilite dal Codice Civile;
- c) i manufatti devono essere rimossi alla scadenza del dodicesimo mese dalla presentazione della denuncia di inizio attività.

4.2 In ogni caso, il titolo abilitante non sostituisce a nessun effetto la concessione per l'occupazione di suolo pubblico, ove occorrente. La mancata rimozione del manufatto provvisorio comporta l'applicazione delle sanzioni in materia di opere realizzate senza il prescritto provvedimento edilizio, salva la facoltà di presentare domanda di rinnovo del titolo abilitante almeno novanta giorni prima della scadenza di cui al comma precedente.

4.3 Le disposizioni di cui ai precedenti punti 4.1 e 4.2. si applicano anche all'insediamento di impianti destinati al commercio su aree a tal fine individuate o messe a disposizione dall'Autorità comunale.

4.4 I manufatti, i chioschi e le edicole permanenti, destinati al commercio, devono attenersi a quanto indicato al precedente punto 3; qualora gli stessi vengano installati su aree e spazi non compresi nella superficie fondiaria, come definita dalle N.T.A. del P.R.G., non sono soggetti a Permesso di Costruire ma sono realizzati nel rispetto delle modalità previste dai provvedimenti che abilitano all'uso del suolo e alle attività da esercitarsi.

## Capo 2. I provvedimenti.

### Art.76. (Opere soggette a Permesso di Costruire)

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

- a) gli interventi di nuova costruzione, così come definiti dall'art. 3, comma 1, lettera e) del D.P.R. n° 380/2001 e ss.mm.ii.;
- b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica, così come definiti dall'art. 3, comma 1, lettera f) del D.P.R. n° 380/2001 e ss.mm.ii.;
- c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, così come definiti dall'art. 3, comma 1, lettera d) del D.P.R. n° 380/2001 e ss.mm.ii.

2. Il permesso di costruire è rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo, secondo le modalità e i tempi previsti dall'art. 20 del D.P.R. n° 380/2001 e ss.mm.ii.

3. Il permesso di costruire è trasferibile, insieme all'immobile, ai successori o aventi causa. Esso non





incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio. E' irrevocabile ed è oneroso ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. n° 380/2001 e ss.mm.ii.

4. Il rilascio del permesso di costruire non comporta limitazione dei diritti dei terzi.

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

6. Il permesso di costruire è comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso.

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

8. A richiesta del sindaco, e per lo stesso periodo, il presidente della giunta regionale, con provvedimento motivato da notificare all'interessato, può ordinare la sospensione di interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio che siano tali da compromettere o rendere più onerosa l'attuazione degli strumenti urbanistici.

9. Il permesso di costruire è rilasciato dal dirigente o responsabile del competente ufficio comunale nel rispetto delle leggi, dei regolamenti e degli strumenti urbanistici.

10. La regione disciplina l'esercizio dei poteri sostitutivi di cui all'art. 21, comma 2, del D.P.R. n° 380/2001 e ss.mm.ii., per il caso di mancato rilascio del permesso di costruire entro i termini stabiliti.

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

12. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata, non può superare i tre anni dall'inizio dei lavori. Entrambi i termini possono essere prorogati, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso. Decorsi tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza venga richiesta una proroga. La proroga può essere accordata, con provvedimento motivato, esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

13. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante denuncia di inizio attività ai sensi dell'art. 22 del D.P.R. n° 380/2001 e ss.mm.ii. Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione.

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

#### **Art. 77. (Contributo per il rilascio del Permesso di Costruire)**

1. Salvo gli interventi di seguito elencati, il rilascio del permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, secondo le modalità indicate nel presente articolo.

2. La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione va corrisposta al comune all'atto del rilascio del permesso di costruire e, su richiesta dell'interessato, può essere rateizzata. A scomputo totale o parziale della quota dovuta, il titolare del permesso può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, nel rispetto dell'articolo 2, comma 5, della legge 11 febbraio 1994, n. 109, e successive modificazioni, con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, con conseguente



acquisizione delle opere realizzate al patrimonio indisponibile del comune

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

4. L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base alle tabelle parametriche che la regione definisce per classi di comuni in relazione:

- a) all'ampiezza ed all'andamento demografico dei comuni;
- b) alle caratteristiche geografiche dei comuni;
- c) alle destinazioni di zona previste negli strumenti urbanistici vigenti;
- d) ai limiti e rapporti minimi inderogabili fissati in applicazione dall'articolo 41-quinquies, penultimo e ultimo comma, della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modifiche e integrazioni, nonché delle leggi regionali.

5. Nel caso di mancata definizione delle tabelle parametriche da parte della regione e fino alla definizione delle tabelle stesse, i comuni provvedono, in via provvisoria, con deliberazione del consiglio comunale.

6. Ogni cinque anni i comuni provvedono ad aggiornare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, in conformità alle relative disposizioni regionali, in relazione ai riscontri e prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale.

7. Gli oneri di urbanizzazione primaria sono relativi ai seguenti interventi: strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato.

7-bis. Tra gli interventi di urbanizzazione primaria di cui al comma 7 rientrano i cavedi multiservizi e i cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni, salvo nelle aree individuate dai comuni sulla base dei criteri definiti dalle regioni.

8. Gli oneri di urbanizzazione secondaria sono relativi ai seguenti interventi: asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese e altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie. Nelle attrezzature sanitarie sono ricomprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate.

9. Il costo di costruzione per i nuovi edifici è determinato periodicamente dalle regioni con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata, definiti dalle stesse regioni a norma della lettera g) del primo comma dell'art. 4 della legge 5 agosto 1978, n. 457. Con lo stesso provvedimento le regioni identificano classi di edifici con caratteristiche superiori a quelle considerate nelle vigenti disposizioni di legge per l'edilizia agevolata, per le quali sono determinate maggiorazioni del detto costo di costruzione in misura non superiore al 50 per cento. Nei periodi intercorrenti tra le determinazioni regionali, ovvero in eventuale assenza di tali determinazioni, il costo di costruzione è adeguato annualmente, ed autonomamente, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT). Il contributo afferente al permesso di costruire comprende una quota di detto costo, variabile dal 5 per cento al 20 per cento, che viene determinata dalle regioni in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazione ed ubicazione.

10. Nel caso di interventi su edifici esistenti il costo di costruzione è determinato in relazione al costo degli interventi stessi, così come individuati dal comune in base ai progetti presentati per ottenere il

permesso di costruire. Al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente, per gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d) del D.P.R. n° 380/2001 e ss.mm.ii., i comuni hanno comunque la facoltà di deliberare che i costi di costruzione ad essi relativi non superino i valori determinati per le nuove costruzioni ai sensi del comma 9.

11. Nei casi di edilizia abitativa convenzionata, relativa anche ad edifici esistenti, il contributo afferente al permesso di costruire è ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione qualora il titolare del permesso si impegni, a mezzo di una convenzione con il comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo prevista dall'articolo 18 del D.P.R. n° 380/2001 e ss.mm.ii..

12. Il contributo per la realizzazione della prima abitazione è pari a quanto stabilito per la corrispondente edilizia residenziale pubblica, purché sussistano i requisiti indicati dalla normativa di settore.

13. Il contributo di costruzione non è dovuto:

a) per gli interventi da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'articolo 12 della legge 9 maggio 1975, n. 153 (art. 2135 del codice civile);

b) per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari;

c) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;

d) per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;

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

14. Per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato il contributo di costruzione è commisurato alla incidenza delle sole opere di urbanizzazione.

15. Ai fini del rilascio del permesso di costruire relativo agli interventi di edilizia abitativa di cui all'articolo 17, comma 1 del D.P.R. n° 380/2001 e ss.mm.ii., la regione approva una convenzione-tipo, con la quale sono stabiliti i criteri nonché i parametri, definiti con meccanismi tabellari per classi di comuni, ai quali debbono uniformarsi le convenzioni comunali nonché gli atti di obbligo in ordine essenzialmente a:

a) l'indicazione delle caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi;

b) la determinazione dei prezzi di cessione degli alloggi, sulla base del costo delle aree, così come definito dal comma successivo, della costruzione e delle opere di urbanizzazione, nonché delle spese generali, comprese quelle per la progettazione e degli oneri di preammortamento e di finanziamento;

c) la determinazione dei canoni di locazione in percentuale del valore desunto dai prezzi fissati per la cessione degli alloggi;

d) la durata di validità della convenzione non superiore a 30 e non inferiore a 20 anni.

16. La regione stabilisce criteri e parametri per la determinazione del costo delle aree, in misura tale che la sua incidenza non superi il 20 per cento del costo di costruzione come definito ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. n° 380/2001 e s.m.i.

17. Il titolare del permesso può chiedere che il costo delle aree, ai fini della convenzione, sia determinato in misura pari al valore definito in occasione di trasferimenti di proprietà avvenuti nel quinquennio anteriore alla data della convenzione.

18. I prezzi di cessione ed i canoni di locazione determinati nelle convenzioni ai sensi del primo comma sono suscettibili di periodiche variazioni, con frequenza non inferiore al biennio, in relazione agli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione intervenuti dopo la stipula delle convenzioni medesime.

19. Ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione è nulla per la parte eccedente.

20. Il permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari alla incidenza delle opere di urbanizzazione, di quelle necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche. La incidenza di tali opere è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base a parametri che la regione definisce con i criteri di cui al comma 4, lettere a) e b) dell'articolo 16 del D.P.R. n° 380/2001 e s.m.i., nonché in relazione ai tipi di attività produttiva.

21. Il permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali o allo svolgimento di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione, determinata ai sensi dell'articolo 16 del D.P.R. n° 380/2001 e ss.mm.ii., nonché una quota non superiore al 10 per cento del costo documentato di costruzione da stabilirsi, in relazione ai diversi tipi di attività, con deliberazione del consiglio comunale.

22. Qualora la destinazione d'uso delle opere indicate nei commi precedenti, nonché di quelle nelle zone agricole previste dall'articolo 17 del D.P.R. n° 380/2001 e ss.mm.ii., venga comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

#### **Art. 78. (Denuncia di inizio attività)**

1. Sono realizzabili mediante denuncia di inizio attività:

a) gli interventi non riconducibili all'elenco di cui al precedente art. 76, comma 1, lettere a), b), c);

b) interventi di manutenzione straordinaria;

che siano conformi alle previsioni del P.R.G., del presente regolamento edilizio e della disciplina urbanistico-edilizia vigente;

2. Sono, altresì, realizzabili mediante denuncia di inizio attività le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali denunce di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

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



a) gli interventi di ristrutturazione di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c) del D.P.R. n° 380/2001 e ss.mm.ii.

b) gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti; qualora i piani attuativi risultino approvati anteriormente all'entrata in vigore della legge 21 dicembre 2001, n. 443, il relativo atto di ricognizione deve avvenire entro trenta giorni dalla richiesta degli interessati; in mancanza si prescinde dall'atto di ricognizione, purché il progetto di costruzione venga accompagnato da apposita relazione tecnica nella quale venga asseverata l'esistenza di piani attuativi con le caratteristiche sopra menzionate;

c) gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche.

4. La regione Campania con legge può ampliare o ridurre l'ambito applicativo delle disposizioni di cui ai commi precedenti. Restano, comunque, ferme le sanzioni penali previste all'articolo 44 del D.P.R. n° 380/2001 e s.m.i.

5. Gli interventi di cui al comma 3 sono soggetti al contributo di costruzione ai sensi dell'articolo 16 del D.P.R. n° 380/2001 e s.m.i.

6. La realizzazione degli interventi di cui ai commi 1, 2 e 3 che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistica-ambientale, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative. Nell'ambito delle norme di tutela rientrano, in particolare, le disposizioni di cui al decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 e ss.mm.ii.

7. È comunque salva la facoltà dell'interessato di chiedere il rilascio di permesso di costruire per la realizzazione degli interventi di cui ai commi 1 e 2, senza obbligo del pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 16 del D.P.R. n° 380/2001 e s.m.i., salvo quanto previsto dal secondo periodo del comma 5 dello stesso articolo. In questo caso la violazione della disciplina urbanistico-edilizia non comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 44 del D.P.R. n° 380/2001 e s.m.i. ed è soggetta all'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 37 del D.P.R. n° 380/2001 e s.m.i.

2. La facoltà di cui al primo comma del presente articolo ricorre esclusivamente nei seguenti casi:

a) gli immobili interessati non siano assoggettati da disposizioni di cui alle Leggi 1 Giugno 1939 n° 1089 e s.m.i., 29 Giugno 1939 n° 1497 e s.m.i., 6 Dicembre 1991 n° 394 e s.m.i., ovvero a disposizioni immediatamente operative dei Piani aventi la valenza di cui all'Art. 1 bis del Decreto Legge 27 Giugno 1985 n° 312, convertito con le modificazioni della Legge 8 Agosto 1985 n° 431, o dalla Legge 18 Maggio 1989 n° 183;

b) non siano compresi nelle zone omogenee A di cui all'Art. 2 del D.M. 2 Aprile 1968;

c) non siano comunque assoggettati agli strumenti urbanistici a discipline espressamente volte alla tutela delle loro caratteristiche paesaggistiche, ambientali, storico-archeologiche, storico-artistiche, storico-architettoniche e storico-testimoniali;

d) gli immobili interessati costituiscano già oggetto di prescrizioni di vigenti strumenti di pianificazione nonché di programmazione, le quali abbiano carattere di operatività immediata, e le trasformazioni previste non risultino in contrasto con tali strumenti urbanistici o con strumenti anche soltanto adottati e non ancora approvati.

**Art.79. (Denuncia di inizio di attività: interventi specifici)**



1. La facoltà di subordinare gli interventi alla denuncia di inizio attività è estesa alle seguenti opere, ancorché concernenti immobili assoggettati alle disposizioni o alle discipline e prescrizioni di cui al successivo art. 81.

- opere interne alle costruzioni, ivi compresi gli interventi riguardanti accorpamenti o frazionamento di singole unità immobiliari, che siano conformi alla normativa vigente, non comportino aumento delle superfici utili, non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, ove compresi nelle zone omogenee A, non modifichino le destinazioni d'uso:

- interventi di arredo urbano;
- sistemazione di aree scoperte e realizzazione di spazi aperti verdi con piantumazione o rimozione di alberi di alto fusto;
- manufatti provvisori;
- installazione di apparati di ricezione delle trasmissioni radiotelevisive satellitari privati.

OSSERVAZIONE APPROVATA IN COMMISSIONE CONSILIARE LL.PP. ED URBANISTICA  
NELLA SEDUTA DEL 23/06/2006 ED ALLEGATA AL VERBALE N° 45 DEL 23/06/2006.

#### **Art.80. (Permesso di Costruire in deroga)**

1. Possono essere rilasciate Permessi di Costruire in deroga alle norme del presente Regolamento e alle Norme di Attuazione del vigente Piano Regolatore Generale, ove si tratti di opere riguardanti edifici, impianti e attrezzature pubblici o di interesse pubblico, opere pubbliche o di interesse generale, ovvero riguardanti opere di urbanizzazione, nonché per gli edifici ed impianti privati da convertire alle seguenti destinazioni di interesse pubblico:

- edifici che svolgono funzioni analoghe a quelle contemplate dall'art.4 Legge 29 settembre 1964 n. 847;
- edifici destinati a funzioni culturali, teatrali e museali e per il tempo libero;
- edifici destinati a residenze collettive di carattere socio-assistenziale (case per anziani o studenti, centri di accoglienza per soggetti emarginati) o religioso (conventi);
- edifici e impianti destinati ad attività turistico-ricettiva;
- edifici e impianti destinati ad attività produttive secondarie.

2. Nei casi previsti dal precedente comma, previa deliberazione del Consiglio Comunale ed ottenuto il nulla-osta dell'Amministrazione Provinciale di Napoli, ai sensi dell'art.6 L.R. Campania n.14 del 20 marzo 1982 e ss.mm.ii., il Dirigente preposto all'Unità Organizzativa competente adotta specifico provvedimento di concessione in deroga, ai sensi e con le modalità di cui all'art. 41 quater Legge 17 agosto 1942 n. 1150 e art. 3 Legge 21 dicembre 1955 n. 1357 e ss.mm.ii.

#### **Art.81. (Deliberazioni su opere pubbliche)**

1. Le deliberazioni del Consiglio Comunale ovvero della Giunta Comunale con le quali vengano approvati progetti di opere pubbliche producono gli effetti del Permesso di Costruire.

2. Gli accordi di programma adottati con decreto del Presidente della Giunta Regionale producono gli effetti dell'intesa di cui all'art.81 D.P.R. 24 luglio 1977 n. 616, sostituendo le relative concessioni edilizie.

#### **Art.82. (Permesso di Costruire in sanatoria)**

1. Le opere edilizie eseguite in assenza di Permesso di costruire o in totale difformità dallo stesso

ovvero con variazioni essenziali, possono costituire oggetto di richiesta di Permesso di Costruire in sanatoria ove il responsabile dell'abuso presenti apposita domanda nei termini di legge.

2. Il Permesso di Costruire in sanatoria può essere rilasciato solo nel caso in cui l'intervento risulti conforme agli strumenti urbanistici generali e di attuazione vigenti, sia al momento della realizzazione dell'opera sia al momento della presentazione della domanda.

3. Trascorsi sessanta giorni dalla presentazione della richiesta di Permesso di Costruire in sanatoria senza che il Dirigente preposto all'Unità Organizzativa competente si sia pronunciato in merito, la richiesta stessa deve intendersi rifiutata e la competente Unità Organizzativa avvia immediatamente le procedure per l'applicazione delle sanzioni di legge.

4. Il rilascio del Permesso di Costruire in sanatoria per opere eseguite su immobili vincolati a norma di legge ovvero in virtù di strumenti urbanistici è subordinato al parere favorevole delle amministrazioni preposte alla tutela dei vincoli stessi.

5. Ove le opere edilizie abusive vengano realizzate nelle aree e sugli immobili sottoposti a vincolo per la tutela delle bellezze naturali ovvero per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale, il responsabile dell'abuso è comunque tenuto a norma di legge al pagamento di una indennità equivalente alla maggiore somma tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la commessa trasgressione.

## **Titolo 5 - L'esecuzione degli interventi e la vigilanza**

### **Art.83 (Vigilanza e responsabilità)**

L'Amministrazione Comunale esercita le proprie funzioni di vigilanza attraverso la puntuale verifica della corretta formazione del titolo per l'esecuzione delle opere edilizie e attraverso il controllo dell'esatta realizzazione delle stesse nel rispetto delle responsabilità proprie dei singoli operatori.

### **Art.84 (Inizio dei lavori)**

I lavori si iniziano:

- a) allo scadere del trentesimo giorno successivo alla presentazione di denuncia di inizio di attività, qualora entro tale giorno non sia sopravvenuto l'ordine motivato di non effettuare i lavori stessi;
- b) nel rispetto del termine iniziale indicato nel Permesso di Costruire.

I lavori si intendono iniziati quando siano state eseguite opere che concretamente palesino la volontà dell'avente diritto di utilizzare il titolo.

### **Art.85 (Termini e comunicazione dell'inizio dei lavori)**

1. Il termine per l'inizio di tutti i tipi di intervento non può essere superiore ad un anno. Se titolare del provvedimento edilizio è un Ente Pubblico o di diritto pubblico, in presenza di comprovate motivazioni di ordine finanziario, detto termine può essere prorogato sino alla concessione del finanziamento, senza alcun aggravio istruttorio.

2. Il titolare del provvedimento edilizio deve segnalare l'inizio dei lavori, mediante apposita comunicazione. Decorso inutilmente il termine per l'inizio dei lavori l'Amministrazione provvede alla dichiarazione di decadenza, previo accertamento mediante sopralluogo.

3. Il termine di ultimazione, non superiore a tre anni, può essere prorogato solo nei seguenti casi:

- opere pubbliche, il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari;
- in considerazione della mole dell'opera da realizzare e delle particolari caratteristiche tecnico-costruttive della stessa;

cause di forza maggiore estranee alla volontà del titolare del provvedimento edilizio.

#### **Art.86. (Richiesta e consegna dei punti fissi)**

1. Prima di iniziare i lavori per interventi di nuova costruzione o di recinzione, il concessionario è tenuto a richiedere al Dirigente Settore Urbanistica la ricognizione della linea di confine con gli spazi pubblici dell'area di pertinenza della costruzione oggetto di concessione, precisando nella richiesta il nominativo del direttore dei lavori responsabile. Nell'esecuzione dell'opera il concessionario deve attenersi ai punti fissi di linea e di livello, già riportati nei grafici di progetto approvati, e che gli sono comunicati entro trenta giorni dalla presentazione della domanda di cui sopra; decorso detto termine, in mancanza di riscontro da parte dell'Ufficio, il concessionario potrà dare inizio ai lavori, rispettando i punti fissi di linea e di livello, previsti nei grafici di progetto approvati.
2. Prima di iniziare gli scavi per nuove costruzioni su aree che non confinino con spazi pubblici, ovvero per costruzioni previste da piani particolareggiati o da altri strumenti di pianificazione esecutiva, il concessionario è tenuto a contrassegnare, mediante segnalazioni o picchettature, la dislocazione sul terreno delle costruzioni stesse, dislocazione che deve essere conforme alle previsioni di progetto.
3. Le operazioni di cui al primo comma sono eseguite da personale del Comune oppure da personale messo a disposizione dal concessionario e dall'assuntore dei lavori sotto la direzione di un funzionario comunale. Le operazioni di cui al secondo comma sono eseguite dal concessionario o dall'assuntore dei lavori salvo verifica dell'Amministrazione comunale. Delle operazioni di cui al primo comma è redatto verbale che viene sottoscritto anche dalle parti private per presa d'atto; tutte le spese sono a carico del richiedente, che deve provvedere al versamento di un deposito all'atto della richiesta.
4. Le costruzioni private non devono invadere con le proprie fondazioni il suolo pubblico salva formale concessione; dette costruzioni devono essere progettate e costruite in modo da non trasmettere spinte orizzontali verso il suolo pubblico.

#### **Art.87 (Recinzioni provvisorie)**

1. Il titolare di Denuncia di Inizio Attività ovvero Permesso di Costruire, prima di dar corso a interventi su aree poste in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico, deve, previa denuncia all'Amministrazione Comunale, recingere provvisoriamente l'area impegnata dai lavori o, comunque, adottare i diversi accorgimenti tecnici secondo prescrizioni che saranno impartite dai competenti uffici comunali: la denuncia deve essere corredata dal nullaosta degli enti esercenti le condutture e i cavi aerei e sotterranei interessati.
2. In ogni caso devono essere adottati provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, ad assicurare il pubblico transito e ad evitare la formazione di ristagni d'acqua. Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno ed hanno da rimanere chiuse quando i lavori non sono in corso. Gli angoli sporgenti delle recinzioni o di altre strutture di cantiere devono essere dipinti per tutta la loro altezza a strisce bianche e rosse con vernice riflettente e muniti di segnale illuminato a luce rossa che deve rimanere acceso dal tramonto al levare del sole.
3. Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso, essere alte almeno 2 m e risultare non trasparenti.
4. Il titolare dell'autorizzazione o della concessione edilizia, quando le opere di chiusura comportino l'occupazione temporanea di area pubblica, deve preventivamente richiedere all'Amministrazione Comunale la relativa e formale concessione: se la recinzione racchiude manufatti che interessano servizi pubblici deve essere consentito pronto e libero accesso agli addetti a tali servizi.
5. Quando sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito, il titolare dell'autorizzazione o della concessione edilizia ha l'obbligo di presentare, almeno quindici giorni prima



della scadenza, domanda di rinnovo della speciale concessione, indicando la presumibile durata dell'ulteriore occupazione.

6. L'Amministrazione comunale ha facoltà di servirsi delle recinzioni prospettanti su spazi pubblici per le pubbliche affissioni senza che sia dovuto per tale uso alcun corrispettivo.

#### **Art.88 (Strutture provvisorie)**

1. Tutte le strutture provvisorie dei cantieri edili (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti o simili) devono avere requisiti di resistenza e di stabilità ed essere dotate di protezioni per garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose; esse devono altresì conformarsi alle vigenti disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.

2. Le fronti dei ponti verso strada vanno chiuse con stuoie o graticci o altro mezzo idoneo e provviste di opportune difese di trattenuta nonché di idonei strumenti per lo scarico dei materiali, onde evitare la formazione e la propagazione di polveri.

#### **Art.89 (Interruzione dei lavori)**

1. In caso di interruzione dei lavori devono essere eseguite le opere necessarie a garanzia della sicurezza, dell'igiene e del decoro. In difetto il Dirigente del Settore Urbanistica ingiunge gli opportuni provvedimenti, salva la facoltà di intervento sostitutivo a spese dell'inadempiente.

1. Nel corso dei lavori di sopraelevazione devono essere messe in atto tutte le misure idonee a tutelare gli eventuali occupanti della parte sottostante dell'edificio.

#### **Art.90 (Disciplina generale del cantiere)**

Una copia del titolo abilitativo ai lavori (Denuncia di Inizio Attività ovvero Permesso di Costruire) dovrà sempre trovarsi sul luogo dei lavori, a disposizione del personale comunale addetto a funzioni di controllo edilizio.

Dovrà essere altresì esposto all'esterno del cantiere, in posizione ben visibile, un cartello indicante:

- il carattere dell'intervento;
- gli estremi dell'atto abilitativo;
- il nominativo del progettista;
- il nominativo del direttore dei lavori;
- il nominativo del progettista del piano di sicurezza e del coordinatore in fase di esecuzione;
- il nominativo del responsabile di cantiere;
- il nominativo dell'assuntore dei lavori;
- il nominativo dell'eventuale professionista calcolatore delle strutture;

Tale cartello è esente dal pagamento di tasse e diritti comunali.

#### **Art.91 (Scavi e allontanamento dei materiali di risulta)**

1. La stabilità degli scavi deve essere assicurata in modo da resistere alla spinta del terreno circostante e da non compromettere la sicurezza di edifici e impianti posti nelle vicinanze.

2. Gli scavi non devono impedire o disturbare l'ordinario uso degli spazi pubblici e in specie di quelli stradali; ove risulti necessaria l'occupazione di tali spazi, deve essere richiesta formale autorizzazione all'autorità comunale.



3. Per ogni intervento di demolizione o scavo o altro che comporti l'allontanamento di materiali di risulta, l'esecutore dell'opera deve recapitare detto materiale presso struttura autorizzata; l'osservanza di detto obbligo dovrà essere comprovata con il rilascio di opportuna certificazione.

#### **Art.92. (Cautele per ritrovamenti archeologici, storici e artistici)**

1. Il ritrovamento di presumibile interesse archeologico, storico e artistico deve essere immediatamente posto a disposizione degli enti competenti, dandone immediata comunicazione al Dirigente dell'Unità organizzativa competente, che a sua volta richiede l'intervento degli stessi entro i quindici giorni successivi.

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

#### **Art.93 (Manufatti attinenti a servizi pubblici e suolo pubblico)**

1. L'assuntore dei lavori, ove l'esecuzione dei lavori stessi comporti la manomissione del sottosuolo pubblico o la costruzione di assiti o ponteggi su area pubblica, deve richiedere preventivamente le opportune prescrizioni all'Ufficio Tecnico Comunale e, ove necessario, agli enti di erogazione dei servizi al fine di evitare ogni danno a manufatti esistenti.

2. Ultimati i lavori, le opere di ripristino relative alle aree pubbliche devono essere eseguite in modo da garantire la sicurezza della circolazione pedonale e veicolare.

3. La riconsegna delle aree ha luogo, in contraddittorio fra le parti, con la redazione di apposito verbale.

4. La definitiva sistemazione del suolo pubblico viene eseguita a cura dell'Amministrazione Comunale e a spese del titolare del provvedimento edilizio in solido con l'assuntore dei lavori. Tali spese, previa liquidazione dell'Ufficio Tecnico Comunale, devono essere rimborsate entro quindici giorni dall'invito di pagamento: in difetto si procede in via forzata.

#### **Art.94. (Visite tecniche e verifiche straordinarie)**

1. I tecnici comunali e personale dell'A.S.L., in qualsiasi momento, hanno facoltà di compiere visite per accertare la conformità delle opere al provvedimento edilizio e ai relativi allegati e il rispetto della normativa vigente.

2. L'Amministrazione può disporre in ogni momento le verifiche ritenute necessarie, anche indipendentemente dalla presentazione di progetti di variante. Le segnalazioni dei terzi interessati e degli organi di polizia municipale, ove non prospettino in maniera circostanziata elementi tali da far supporre l'avvenuta realizzazione di opere edilizie in assenza di provvedimento edilizio, in totale difformità dal medesimo o con variazioni essenziali, ovvero in violazione delle disposizioni del presente Regolamento, non comportano obbligo di accertamento dei fatti denunciati.

3. Gli uffici comunali effettuano i controlli tecnici di competenza sull'attività edilizia nel rispetto del principio delle responsabilità proprie dei singoli operatori e col fine esclusivo di accertare la rispondenza del prodotto edilizio al progetto assentito. Non spetta al controllo tecnico appurare fatti, atti o elementi, anche di carattere procedurale, già autocertificati dal progettista o comunque già acquisiti dal Responsabile del Procedimento.

4. Gli Uffici Tecnici Comunali accertano l'avvenuta realizzazione delle opere e la compatibilità delle eventuali variazioni al progetto inizialmente approvato, inoltrando dettagliato rapporto al Responsabile del Procedimento, per l'adozione delle determinazioni di competenza.

#### **Art.95. (Tolleranza di cantiere)**

1. Fatti salvi i diritti dei terzi e senza la necessità di presentare ulteriori elaborati grafici, costituiscono tolleranza di cantiere gli spostamenti non eccedenti il 2% della s.u.l. all'interno dei medesimi piani.
2. Non costituiscono difformità sanzionabili, le variazioni non eccedenti il 2% dei parametri prescritti nel provvedimento edilizio (volume, superficie utile, altezza, rapporto di copertura, etc.), ad eccezione delle distanze tra le facciate, al di sotto dei minimi fissati dalle Norme di attuazione del P.R.G.
3. Per le misure lineari, salvo che per gli allineamenti verso gli spazi pubblici, è ammessa una tolleranza di cantiere pari al 2% del costruito, e comunque non superiore a mt.0,40.
4. Le tolleranze non sono consentite sugli immobili vincolati ai sensi del D. Lvo n° 490/99 e ss.mm.ii.

#### **Art.96. (Agibilità)**

In esito alla verifica della corretta esecuzione degli interventi, della sussistenza dei requisiti di sicurezza, igiene, salubrità e risparmio energetico degli edifici e degli impianti in essi installati, il certificato di agibilità è rilasciato dal Dirigente o dal Responsabile preposto alla competente unità operativa, secondo la legislazione vigente e sulla base della documentazione occorrente, preventivamente indicata con determinazione del Dirigente stesso.

Il certificato di agibilità viene rilasciato con riferimento ai seguenti interventi:

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

#### **Art.97 (Interventi non ultimati)**

1. Ove l'opera oggetto di provvedimento edilizio non risulti agibile nel termine stabilito, l'intervento per l'esecuzione della residua parte è classificato come l'intervento originario.
2. Qualora l'intervento non ultimato sia di nuova edificazione e le relative opere risultino già finite al rustico, il successivo completamento viene considerato come intervento di manutenzione straordinaria soggetta a Denuncia di Inizio Attività.

### **Titolo 6 - Le procedure**

#### **Art.98. (Presentazione della denuncia di inizio attività e della domanda di provvedimento edilizio)**

1. La domanda di Permesso di Costruire e la Denuncia di Inizio Attività si presentano esclusivamente allo Sportello Unico per l'Edilizia.
2. Se nella documentazione presentata non vi è corrispondenza tra quanto indicato sui moduli a stampa appositamente predisposti dall'Ufficio competente e gli elaborati grafici prodotti, ovvero sussistono irregolarità o incompletezza documentali, l'ufficio ricevente indica i difetti riscontrati e respinge la domanda perché incompleta, comunicando gli esiti all'interessato.
3. Se la verifica di cui al precedente comma ha esito positivo l'ufficio comunica al richiedente i dati relativi all'Unità Organizzativa responsabile dell'istruttoria nonché, il nome del Responsabile del procedimento, nei modi e termini previsti dalla legislazione vigente in materia.
4. Le istanze vengono trasmesse all'Unità Organizzativa di cui sopra entro tre giorni (lavorativi) dal

#### Art.99. (Progetto di opere edilizie)

1. Il progetto di opere edilizie, a corredo della domanda di Permesso di Costruire, redatta su moduli predisposti dall'Amministrazione comunale, è composto dai seguenti elementi:

##### *A. Documentazione relativa alla certificazione dello stato di fatto, consistente in:*

- A.1 dati anagrafici, codice fiscale e recapito telefonico del richiedente e del progettista;
- A.2 dichiarazione di esistenza o meno di domanda ancora in itinere o già evasa, relativa alla richiesta di concessione in sanatoria, di cui agli artt.31 e segg. della legge 47/85, della Legge 724/94 e della legge 326/2003, con l'indicazione degli estremi per l'individuazione;
- A.3 certificazione urbanistica contenente i principali parametri relativi all'edificabilità dell'immobile (esatta ubicazione dell'area, zona omogenea, destinazione funzionale, volumetria edificabile, eventuali vincoli ambientali e paesistici, necessità di asservimento);
- A.4 estratto del foglio catastale rilasciato dall'Ufficio Tecnico Erariale, con colorazione dell'immobile interessato, controfirmato dal progettista;
- A.5 copia dell'atto di proprietà o di altro documento che dimostri la legittimazione del richiedente, con nota di trascrizione;
- A.6 estratto degli atti di fabbrica relativi all'immobile per gli interventi sull'esistente, ovvero autocertificazione dalla quale risultino gli interventi eventualmente eseguiti;

##### *B. nulla osta preliminari al progetto:*

- B.1 eventuale nulla osta della Soprintendenza preposta all'eventuale vincolo;
- B.2 eventuale nulla osta dell'A.S.L. competente per territorio

##### *C. Nulla osta preliminari all'inizio lavori:*

- C.1 eventuale nulla osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, oppure visto-esame del progetto da parte dello stesso Comando dei Vigili del Fuoco, oppure dichiarazione del progettista attestante che le opere progettate non sono soggette al suddetto nulla osta;

##### *D. documentazione relativa al rilievo dello stato di fatto:*

- D.1 stralcio del foglio catastale con l'esatta indicazione del lotto con campitura delle aree sulle quali è computata la superficie fondiaria e conseguentemente il volume edificabile;
- D.2 planimetria quotata d'insieme del piano terreno, comprendente la superficie dell'area, le strade con la relativa toponomastica e la loro ampiezza, la posizione, le sagome e i distacchi dal fabbricato, le posizioni delle eventuali costruzioni confinanti con i relativi distacchi ed altezze, le eventuali alberature esistenti con l'indicazione delle relative essenze, l'indicazione delle opere di urbanizzazione primaria esistenti e degli allacciamenti ai pubblici servizi;
- D.3 rilievo fotografico a colori dell'area e del suo contesto con montaggio in sequenza logica (ad es. in strisce panoramiche);
- D.4 rilievo quotato degli edifici esistenti, in scala non inferiore a 1:200 (in scala 1:100 per interventi di restauro) con la specificazione delle attuali destinazioni d'uso relative a tutti i piani e le sezioni più significative;

##### *E. documentazione concernente il progetto, relativamente a:*

- E.1. corrispondenza alle norme urbanistiche ed edilizie con riguardo a:
  - tavola generale contenente: planimetria generale comprendente il lotto interessato all'intervento ed estesa all'intorno, contenente indicazioni delle posizioni delle eventuali costruzioni confinanti, con



relative distanze ed altezze (scala non inferiore a 1:500).

- piante, prospetti, sezioni, tavole di confronto fra stato di fatto e stato di progetto, pianta del piano terreno con inserimento quotato del progetto nel lotto di pertinenza;
- scheda sinottica di calcolo e di confronto, riportante gli indici di P.R.G. per la zona omogenea interessata dall'intervento e gli indici edilizi di progetto, per la verifica di questi ultimi rispetto ai primi; eventuale verifica delle destinazioni d'uso;
- eventuale modello ISTAT/1/201.

E.2. requisiti igienico-sanitari documentati tramite:

- planimetrie relative alla progettazione dello schema di fognatura e relazione tecnico-sanitaria per gli edifici industriali che contenga: il genere di industria al quale la costruzione deve servire, il numero di addetti previsti, la descrizione delle lavorazioni effettuate, i materiali trattati, prodotti, depositati ed eliminati, i flussi di traffico commerciale, nonché i provvedimenti atti ad eliminare i rumori, gli scarichi di ogni tipo, le esalazioni nocive e i rifiuti tossico-nocivi ovvero dichiarazione del progettista che asseveri che le opere progettate non sono soggette a tali disposizioni;

E.3. requisiti di fruibilità documentati tramite:

- piante e sezioni dell'intervento con dimostrazione grafica dei requisiti previsti dalla legislazione in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;
- dichiarazione del professionista abilitato che attesti la conformità del progetto alle disposizioni normative sopra indicate;

E.4. requisiti di sicurezza delle strade, secondo la corrispondente disciplina, documentati tramite planimetria in scala adeguata del piano terreno relativa agli accessi sulla strada e alla verifica delle fasce di rispetto del confine stradale in funzione del manufatto e del tipo di strada su cui fronteggia tale manufatto;

E.5. requisiti degli impianti nei casi e secondo le disposizioni previsti dalla corrispondente disciplina;

E.6. relazione tecnica descrittiva;

- ulteriore documentazione a corredo consistente nei seguenti elementi:

*F. calcolo delle superfici e dei volumi controfirmato dal progettista ai fini della determinazione degli oneri di urbanizzazione;*

*G. calcolo del contributo commisurato al costo di costruzione.*

2. La documentazione da produrre a corredo della domanda di Permesso di Costruire per ciascuna delle voci A, B, C, D, E, F, G, del primo comma del presente articolo viene integrata o modificata su indicazione dell'Osservatorio Edilizio Cittadino.

2. Documentazione a corredo della Denuncia di Inizio Attività.

a Denuncia di inizio attività, in carta semplice, a firma del proprietario o da chi abbia titolo ad eseguire i lavori, contenente: l'indicazione della residenza e dati anagrafici del denunciante, l'indirizzo presso il quale devono essere inviate eventuali comunicazioni, se diverso dalla residenza; ubicazione ed estremi catastali dell'immobile oggetto della richiesta; nominativo, dati anagrafici, numero di iscrizione all'albo professionale e indirizzo del progettista e del direttore dei lavori; nominativo dell'impresa a cui si intende affidare i lavori, ragione sociale, partita IVA, sede dell'impresa, numero di iscrizione alla Camera di Commercio, o sezioni speciali; la data dell'effettivo inizio dei lavori, documentazione adempimenti D. Lgs 276/2003 e ss.mm.ii;

b Atto di nomina del progettista, del direttore dei lavori e dell'impresa;





c Dettagliata relazione tecnica descrittiva dell'immobile, della zona di P.R.G. in cui dovrà essere eseguito l'intervento, della sussistenza di tutte le condizioni di cui al comma 60 punto 8) lett. a) e b) dell'art. 2, legge n. 662/96, e dell'intervento in tutti i particolari sia tecnici e sia decorativi e specificazione dei materiali esterni previsti per tipo e colori, delle qualità dei materiali, delle principali soluzioni tecniche adottate, a firma di progettista abilitato che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico sanitarie;

- d Progetto delle opere da realizzare, asseverato da tecnico abilitato, composto da:
- Relazione ed elaborati grafici di rilievo, comprensivi di documentazione fotografica a colori dell'area di pertinenza degli interventi (formato minimo 13x18);
  - Relazione ed elaborati grafici di progetto.

Gli elaborati grafici, completi dello stato dei luoghi attuale e di quello futuro, devono comprendere: planimetrie generali - aerofotogrammetrico e particellare - con l'individuazione dell'immobile (sc. 1:2000), planimetrie di posizione (sc. 1:200 oppure 1:500), piante, sezioni longitudinale e trasversale, prospetti (sc. 1:100), ed essere corredati delle quote necessarie alla intelligibilità dell'opera. Eventuali dettagli, rappresentati in scala idonea (1:50 oppure 1:20), dei principali elementi architettonici e decorativi o strutturali, debitamente firmati dal proprietario e da tecnico abilitato all'esercizio della professione.

- e *Relazione geologica sulla fattibilità delle opere da realizzare, esclusivamente nei seguenti interventi:*
- *aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria;*
  - *realizzazione di parcheggi pertinenziali di unità immobiliari situati nel sottosuolo del lotto su cui insistono i relativi edifici;*
  - *interventi di ristrutturazione edilizia, comprensive della demolizione e ricostruzione con lo stesso ingombro volumetrico;*
  - *altri interventi sottoposti a concessione specificamente disciplinati da piani attuativi, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal Consiglio Comunale, contenenti previsioni di dettaglio;*

- f Comprova dell'avvenuto deposito al Genio Civile di Napoli delle opere ai sensi della legge n. 64/74, legge n. 1086/71 e legge R. C. n. 9/83 (fotocopia del frontespizio col timbro dell'avvenuto deposito con l'indicazione del numero di pratica e la data di presentazione), da presentare anche successivamente alla presentazione della denuncia, e comunque entro il termine previsto per l'inizio dei lavori, a pena dell'applicazione delle sanzioni di legge previste in materia di abusi edilizi, qualora il progettista ne faccia espressa menzione nella relazione tecnica;

- g Attestazione di versamento di euro 51,66 sul c.c.p. n. 17021809 intestato a Comune di Nola - Servizio tesoreria 80035 Nola, per diritti di segreteria;

- h Relazione tecnica descrittiva degli impianti tecnologici negli edifici, per quanto riguarda l'installazione, l'ampliamento e la modifica, e grafici di progetto ai sensi della legge n. 46/90 e D.P.R. n. 447/91 e succ. modif. e integ., a firma di tecnici iscritti agli albi professionali e per le rispettive competenze. Qualora non occorra il deposito del progetto dovranno essere specificati
- 

  
i motivi e la descrizione degli impianti dovrà essere contenuta nella relazione di cui al punto 2). Al termine dei lavori dovrà essere presentata la dichiarazione di conformità degli impianti realizzati, rilasciata dall'impresa installatrice, ai sensi della legge n. 46/90, artt. 9 e 13;

Relazione tecnica descrittiva e grafici di progetto degli impianti termici a norma della legge n. 10/91 come aggiornata dal D. Lgs 19/08/2005 n° 192, D.P.R. 421/93 e n. 551/99 a firma di tecnici abilitati redatta secondo i modelli allegati al D.M. 13/12/93;

Eventuali autorizzazioni, nulla osta, pareri dell'Autorità preposta alla Tutela dei vincoli (es. ASL NA4, VV.F., Ente proprietario strada, Soprintendenza archeologica, Autorità di Bacino, ...). Detti atti di assenso, comunque denominati, ad esclusione degli immobili tutelati a norma del D.Lgs. n. 490/99, potranno essere acquisiti anche successivamente alla presentazione della denuncia di inizio attività, allegando al fascicolo la comprova dell'avvenuta richiesta all'Ente interessato, con le modalità già indicate al punto 6) del presente avviso.

- Per gli immobili sottoposti ai vincoli di cui al D.Lgs. n. 490/99 (evidentemente riferiti ai beni paesaggistici e ambientali soggetti a tutela ai sensi dell'art. 1, ex lege 1497/39 e art. 1, ex legge 431/85), la presentazione della denuncia di inizio attività è subordinata al decorso del termine di cui all'art. 151, comma 4, del citato decreto legislativo;

k Comprova dell'avvenuta notifica preliminare all'A.S.L. NA4, quale organo di vigilanza territorialmente competente, elaborata conformemente all'allegato III del d.lgs. 494/96 e succ. modif. e integ., ai sensi dell'art. 11;

l I progetti per gli interventi ricadenti nelle aree perimetrate dal Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Piano di Bacino Nord Occidentale, adottato con delibera comitato istituzionale n. 11 del 10/05/02 e pubblicato con BURC n. 26 del 27/05/02, sono integrati dallo studio di compatibilità idrogeologica, in relazione al tipo di intervento (consentito) e con i criteri di cui all'art. 37 delle norme di attuazione, previa approvazione da parte della stessa Autorità di Bacino nei casi previsti;

m Copia del titolo di proprietà;

n Nel caso di denuncia a firma del conduttore dell'immobile, oltre alla documentazione di cui al precedente punto 12), copia del contratto di locazione, registrato a norma, con esplicita autorizzazione da parte del proprietario a presentare al Comune la denuncia di attività e ad eseguire i lavori;

o Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà concernente:

- la disponibilità dell'immobile oggetto dell'intervento;
- la regolarità delle preesistenze (con l'indicazione dell'epoca della costruzione e degli estremi dei provvedimenti assentiti);
- le servitù che eventualmente gravano sull'area o sull'immobile;
- l'inesistenza di eventuali sequestri o procedimenti giudiziari in corso.
- i vincoli di carattere storico-artistico o paesistico che eventualmente gravano sull'area o sull'immobile.

p Nel caso di rifacimento, inserimento di nuovi elementi e/o tinteggiatura di facciate di fabbricati situati nella zona "A-Edificata di particolare interesse storico ed artistico" del P.R.G., per quelli



limitati ad essi, nonché per quelli ricadenti in aree sottoposte a vincoli di carattere paesistico, ambientale, archeologico.

- tavola polierometrica relativa ai prospetti del fabbricato;
- particolare di fregi, cornici, lesene, ecc.;
- sezione cornicione, sporti, ecc., in scala 1:50 opp. 1:20.

I predetti lavori non potranno avere inizio prima di aver concordato i colori con il Settore Urbanistica del Comune di Nola.

Inoltre, prima di dare esecuzione di tinteggiatura dovranno essere eseguiti campioni sul posto, onde consentire all'ufficio Urbanistica la verifica della rispondenza di tali elementi alle indicazioni dello stesso e lasciare il campione approvato sino all'ultimazione delle tinteggiature.

Qualora il fabbricato sia sottoposto a vincolo storico-artistico dovrà essere allegato alla denuncia la preventiva approvazione all'intervento, a norma degli artt. 23 e 24 del D.Lgs. n. 490/99, da richiedere alla "Soprintendenza per i Beni Architettonici ed il Paesaggio e per il Patrimonio Storico Artistico e Demoetnoantropologico" di Napoli e Provincia - Piazza Plebiscito, 1 - 80132 Napoli;

- q Nel caso di denuncia di inizio attività per lavori non completati a seguito di denuncia di inizio attività l'interessato può presentare alla scadenza del termine di anni 3(tre) una nuova denuncia per le opere non ancora eseguite, qualora le stesse siano ancora compatibili con la vigente normativa urbanistica e sempre che quest'ultima consenta il ricorso al regime semplificato della d.i.a..

*Alla nuova denuncia va allegata la stessa documentazione prevista per la denuncia già presentata, opportunamente adeguata, con riferimento alle opere ancora da eseguire.*

*Nel caso di lavori da eseguire in variante in corso d'opera la nuova denuncia deve essere presentata prima della scadenza del termine fissato per l'ultimazione dei lavori ed integrata con la descrizione delle variazioni apportate al progetto originario, con una relazione a firma del progettista incaricato che attesti la conformità di tali variazioni rispetto alla normativa urbanistica ed edilizia e, qualora gli interventi edilizi in via di esecuzione interessino beni sottoposti ai vincoli di cui al d.lgs. 490/99, con una specifica autorizzazione rilasciata dalle amministrazioni preposte alla tutela dei vincoli stessi ed avente ad oggetto le opere non previste dalla precedente denuncia di inizio attività.*

- r Qualora i lavori consistano in opere di demolizione e/o rimozione di materiale contenente amianto:
- copia del piano di lavoro contenente le misure di sicurezza e di salute dei lavoratori e la protezione dell'ambiente esterno, ai sensi dell'art. 34 d.lgs. 277/91 approvato dall'ASL NA4 competente per il territorio, o in sostituzione dell'approvazione, autocertificazione da cui si dichiara il decorso dei 90 gg., senza prescrizioni dell'organo di vigilanza, da parte del datore di lavoro;
  - documento comprovante l'iscrizione alla sezione speciale dell'Albo nazionale delle imprese esercenti servizi di smaltimento rifiuti, a firma dell'impresa esecutrice dei lavori.

*Le opere di demolizione di costruzioni esistenti o di loro parti comporta la rimozione e il trasporto a rifiuto del materiale di risulta, nonché la risistemazione del terreno di sedime, in applicazione per quanto di ragione del D.Lgs. n. 22/97;*

- s In caso di opere edilizie riguardanti edifici pubblici e privati aperti al pubblico, come definiti dal D.M. 14/6/89, art. 2, lett. D), che sono suscettibili di limitare l'accessibilità e la visitabilità di



 cui alla legge n. 13/89 e succ. modif.:

- elaborati grafici come al punto 3) del presente avviso (le soluzioni adottate potranno essere riportate, ove possibile, anche direttamente sugli stessi),
- dichiarazione di conformità alla normativa vigente in materia di accessibilità e di superamento delle barriere architettoniche, a firma di tecnico abilitato.

- Tale dichiarazione deve accompagnarsi, comunque, ad ogni richiesta di modifica di destinazione d'uso.

i I progetti relativi alla ristrutturazione di interi edifici devono essere redatti in conformità delle norme di cui all'art. 1 della legge n. 13/89, allegando dichiarazione di conformità degli elaborati alle disposizioni di cui alle vigenti leggi in materia di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche, a firma di progettista abilitato;

u Al di fuori delle ipotesi dell'art. 9 legge n. 10/77 e succ. modif. e integ. e segnatamente per gli interventi di ristrutturazione edilizia, nonché per gli interventi sottoposti a concessione specificamente disciplinati da piani attuativi, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal Consiglio Comunale, contenenti previsioni di dettaglio è dovuta la corresponsione del contributo di cui all'art. 3 della legge su menzionata commisurato secondo le seguenti incidenze:

- spese di urbanizzazione calcolato in base alla volumetria del fabbricato;
- costo di costruzione calcolato in relazione al costo dell'intervento.

v A tal fine deve essere allegata alla denuncia l'attestazione del versamento dovuto su c.c.p. già indicato al punto 7) e computo metrico preventivo dei lavori. L'importo di cui al punto b) deve essere conguagliato, entro e non oltre 60 gg. dalla ultimazione delle opere, alla presentazione di computo metrico consuntivo, a firma del progettista e/o direttore dei lavori. Il contributo di cui alle lettere a) e b) sarà verificato successivamente dall'ufficio e richiesto al denunciante l'eventuale importo a conguaglio. L'interessato resta obbligato a versare entro 30 gg. dalla richiesta l'importo determinato. Scaduto infruttuosamente tale ultimo termine saranno applicate, sulle somme a conguaglio gli interessi maturati, nonché le sanzioni di cui all'art. 3 della L. n. 47/85. Per gli importi e le aliquote da applicare dovrà farsi riferimento alle tabelle di cui alla delibera di C.S. n. 10 del 22/02/94 e successivi aggiornamenti.

w Nei casi di mutamento di destinazione d'uso senza opere, qualora l'interessato voglia darne notizia o richieda successivamente al Comune un'attestazione del nuovo uso dell'unità immobiliare, è prescritta, in allegato alla comunicazione, la presentazione di un verbale di consistenza dell'u.i. interessata, nonché per quanto riguarda gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico, come definiti dal D.M. 14/06/89, art. 2, lett. D, la dichiarazione di conformità di cui al punto 19), 2ª linea. E' comunque fatto obbligo all'interessato di trasmettere, entro trenta giorni dalla modifica della destinazione d'uso, la documentazione catastale attestante la effettiva variazione;

x Per quanto riguarda la realizzazione di parcheggi pertinenziali conformi agli strumenti urbanistici vigenti, da realizzare nel sottosuolo del lotto su cui insistono gli edifici (art. 6 legge regionale n. 19/2001):

- dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà circa l'epoca della costruzione e dei provvedimenti assentiti per l'esistente fabbricato a cui sarà legato da vincolo pertinenziale il





CONTRATTO

parcheggio;

- atto unilaterale d'obbligo, registrato, da trascriversi all'ufficio dei registri immobiliari a cura e spese dell'obbligato nel termine massimo di trentasei mesi dalla data di presentazione della denuncia, col quale il proprietario richiedente s'impegna a vincolare in regime pertinenziale i posti auto da realizzare alle unità immobiliari esistenti (modulo predisposto dall'ufficio);
- relazione geologica sulla fattibilità dell'opera;
- progetto di sistemazione della superficie dell'area interessata dall'intervento. Per gli interventi da realizzare al di sotto di superfici non impermeabilizzate il progetto di sistemazione, predisposto da un dottore agronomo, deve prevedere una copertura di almeno un metro di spessore medio ed idonee piantumazioni, simili per specie e quantità a quelle preesistenti.

Per la realizzazione di impianti serricoli per lo sviluppo e la produzione delle colture orto-frutto-floricole a ciclo stagionale o ininterrotto, ovvero con ripetizione della stessa specie di prodotto senza soluzione di continuità (legge regionale n. 8/95 e s.m.i.), la denuncia dovrà contenere la seguente ulteriore documentazione:

- dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà concernente i vincoli che eventualmente gravano sull'area, l'esercizio professionale dell'attività di imprenditore singolo o associato, la conduzione dei fondi agricoli in base ad un titolo legittimo;
- copia del titolo abilitante alla conduzione del fondo;
- certificato di imprenditore agricolo rilasciato dalla C.C.I.A.A.;
- atto unilaterale d'obbligo, registrato, da trascriversi sui registri della proprietà immobiliare a cura e spese dell'obbligato, nel termine massimo di trentasei mesi dalla data di presentazione della denuncia che preveda il mantenimento della destinazione dell'impianto a servizio dell'attività agricola (modulo predisposto dall'ufficio).

z Il fascicolo dovrà essere corredato, inoltre, dall'elenco dei documenti presentati;

L'omissione di qualcuno dei documenti richiesti dovrà essere motivata nella relazione di cui al punto c). In caso di occupazione di suolo pubblico occorre premunirsi della relativa autorizzazione ed attenersi alle eventuali prescrizioni. La documentazione indicata ai punti a), c), d) e p) deve essere prodotta in triplice copia ed in quintuplica copia per interventi su immobili vincolati ai sensi del d.lgs.n. 490/99, art. 151. In duplice copia, quella di cui ai punti h), i) e s). Ove non diversamente indicato il progettista assume la qualità anche di direttore dei lavori. Oltre a quanto già precedentemente indicato, alla fine dei lavori il progettista abilitato dovrà depositare presso questo lo sportello unico per l'edilizia il certificato di collaudo attestante la conformità dell'opera eseguita al progetto presentato. Il responsabile del procedimento potrà richiedere l'ulteriore o consentire l'omissione di parte della documentazione su indicata, da valutare caso per caso, già nel corso della verifica preliminare.

#### **Art.100 (Allegati al progetto di opere edilizie)**

1. Al progetto di opere edilizie devono comunque essere allegate:

- a) schema della rete fognaria e indicazione dei punti di immissione;
  - b) dichiarazione circa l'assenza di modifiche degli impianti;
  - c) dichiarazione di conformità del progetto alla legislazione esistente in materia di scarichi, inquinamento atmosferico e acustico;
  - d) un'impegnativa del rispetto di tutte le norme vigenti in materia di scarichi e assunzione di ogni responsabilità in ordine all'idoneità delle opere progettate, per gli interventi relativi ad insediamenti produttivi che comportino scarichi liquidi, solidi e gassosi, oltre alla documentazione prevista dalle
- 

norme vigenti in materia.

2. Completano gli allegati al progetto di opere edilizie:

- a) progetto esecutivo della fognatura realizzata;
- b) dichiarazione di conformità degli impianti alla legislazione vigente;
- c) dichiarazione sul contenimento dei consumi energetici, ai sensi della legislazione vigente;
- d) dichiarazione di conformità delle opere eseguite alle norme vigenti per gli interventi relativi ad insediamenti produttivi che comportino scarichi liquidi, solidi e gassosi;

#### **Art.101. (Verifica e auto-certificazione)**

1. Salvo quanto previsto dal successivo art. 103, la verifica dei requisiti di cui al precedente art.99 lettera D, numero 1, è compito degli uffici dell'Amministrazione comunale.
2. La verifica dei requisiti di cui al precedente art. 99, lettera D, numero II, è svolta dai tecnici igienisti dell'A.S.L., contestualmente formulando il parere obbligatorio di legge.
3. La sussistenza dei requisiti di cui all'art. 99, lettera D, numeri III, IV, V, può essere asseverata dal progettista, sotto la propria personale responsabilità.
4. La mancanza di quanto indicato all'art. 99 ed all'art.100, comma 1, comporta la reiezione della domanda di provvedimento ovvero l'ordine di sospendere i lavori avviati. Quanto indicato al comma 2 del medesimo art.100 può essere prodotto sotto la responsabilità del progettista al momento della comunicazione di fine lavori.

#### **Art.102. (Certificazione del progetto edilizio)**

Il provvedimento edilizio viene rilasciato sulla base di quanto certificato in ordine alla corrispondenza del progetto con le norme urbanistiche ed edilizie nonché con i contenuti di eventuali convenzioni attuative, salvo il parere della Commissione edilizia, ove richiesto; l'Amministrazione si riserva di adottare comunque le necessarie misure in sede di autotutela.

#### **Art.103. (Verifica preliminare)**

1. L'accertamento dei requisiti di cui al secondo e terzo comma del precedente art.101 può essere ottenuta dall'interessato mediante richiesta della corrispondente verifica presentata direttamente all'ufficio competente.
2. La verifica di cui al precedente comma non può essere modificata se non per mutamento delle caratteristiche del progetto o per il sopravvenire di nuove disposizioni normative e pianificatorie.

#### **Art.104. (Progetto preliminare)**

1. Per gli interventi previsti dall'art. 115, il progettista può inoltrare alla Commissione Edilizia Integrata progetto preliminare di opere edilizie ai fini dell'ottenimento dell'autorizzazione in materia di tutela paesistico-ambientale.
2. La Commissione Edilizia Integrata esprime la propria valutazione sulla qualità architettonica del progetto e sugli eventuali profili di tutela paesistico-ambientale.
3. Sulla domanda di provvedimento edilizio corredata dalle valutazioni favorevoli previste dal precedente comma, l'amministrazione comunale assume le sue determinazioni, senza necessità di parere ulteriore della Commissione edilizia.

#### **Art.105. (Vincolo di asservimento)**

1. Nel caso di interventi a concessione edilizia semplice le aree fondiariae di pertinenza devono essere assoggettate a specifico vincolo di asservimento agli indici di fabbricabilità o di utilizzazione edilizia, quale servitù di diritto pubblico, mediante atto da trascriversi sui Registri Immobiliari a cura e spese del proprietario o degli eventuali aventi titolo. L'Amministrazione Comunale raccoglie copia di detti atti in appositi registri consultabili dal pubblico.
2. L'atto suddetto, da stipularsi prima del rilascio della concessione edilizia, deve indicare il volume o la s.u.l. utilizzata, nonché il relativo indice riferito all'intera area fondiaria di pertinenza.
3. Il vincolo di asservimento permane con il permanere degli edifici.

#### **Art.106. (Dichiarazione urbanistica)**

1. L'Amministrazione comunale rilascia ai cittadini, entro 30 giorni dalla loro richiesta, dichiarazione urbanistica che specifica, per l'immobile oggetto della richiesta stessa, le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti o adottati, nonché le modalità di intervento eventualmente previste e, nell'ipotesi di aree inedificate, l'effettiva capacità edificatoria delle stesse.
2. Il contenuto della dichiarazione comunale ha carattere certificativo rispetto alla disciplina vigente al momento del suo rilascio, ma non vincola i futuri atti che l'Amministrazione Comunale può emanare nel rispetto delle norme vigenti in materia.
3. La dichiarazione urbanistica può essere rilasciata anche ad esito di istruttoria condotta dall'interessato stesso presso gli uffici comunali, quando tale istruttoria abbia portato alla raccolta della necessaria documentazione autentica.

#### **Art.107. (Responsabile del Procedimento)**

1. Il Responsabile del procedimento ispira la propria attività al rispetto dei seguenti principi:
- partecipazione dell'interessato e/o degli interessati al procedimento amministrativo;
  - principio di collaborazione, nella fase dell'iniziativa;
  - principio del contraddittorio, nella fase di valutazione dei fatti..
2. Il Responsabile del procedimento inoltra anzitutto idonea comunicazione scritta all'interessato e da conto di tutte le memorie scritte o documenti che eventuali terzi, o soggetti rappresentanti i cosiddetti "interessi diffusi", abbiano prodotto.
3. Il Responsabile del procedimento dirige e coordina l'istruttoria e svolge la funzione di indirizzo della attività di tutte le Unità organizzative esterne alla propria, eventualmente coinvolte nel procedimento.
4. Il Responsabile del procedimento accerta d'ufficio i fatti, disponendo - anche nei confronti delle Unità organizzative esterne alla propria - il compimento di tutti gli atti all'uopo necessari nonché adottando ogni misura per l'adeguato sollecito svolgimento dell'istruttoria. A tali fini, il Responsabile del Procedimento dispone l'acquisizione di dichiarazioni, documenti e accertamenti, anche indirizzando tali disposizioni ai diversi Settori comunali preposti. Le disposizioni in tal modo impartite prefigurano l'esercizio di potestà funzionalmente sovraordinate. In ogni caso, la partecipazione dei vari Servizi e/o Settori coinvolti nell'istruttoria alle riunioni della Conferenza, deve intendersi obbligatoria. Ove il sollecito svolgimento dell'istruttoria venisse in qualsiasi modo ritardato da ingiustificati rifiuti frapposti dai Responsabili delle altre Unità organizzative, il Responsabile del Procedimento ne dà comunicazione al proprio dirigente apicale, il quale avoca a sé la competenza a pronunciarsi sugli aspetti istruttori ancora da definire.
5. Il Responsabile del Procedimento conclude l'istruttoria formulando motivata proposta al Dirigente competente per l'emanazione del provvedimento finale entro e non oltre i dieci giorni successivi alla scadenza del termine di cui agli artt.110 e 112. Il Dirigente competente procede all'adozione del



provvedimento finale entro i dieci giorni successivi.

#### **Art.108. (Conferenza dei servizi)**

1. Il Responsabile del Procedimento indice la Conferenza di Servizi, a scopi istruttori e decisorii, formalizzando le decisioni raggiunte. Redige quindi una dettagliata relazione contenente la qualifica tecnico-giuridica dell'intervento proposto, le valutazioni sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie e da conto di tutte le memorie e controdeduzioni presentate.
2. Alle riunioni della Conferenza dei Servizi possono essere chiamati ad intervenire, a norma di legge, gli enti e le amministrazioni interessati dai contenuti e dai profili del progetto presentato.
3. Il progettista può partecipare alla Conferenza dei Servizi per illustrare i propri elaborati.

#### **Art.109. (Istruttoria: Permesso di Costruire)**

1. La domanda per il rilascio del Permesso di Costruire, sottoscritta da uno dei soggetti legittimati ai sensi dell'articolo 11 del D.P.R. n° 380/2001 e s.m.i., va presentata allo sportello unico per l'edilizia corredata da un'attestazione concernente il titolo di legittimazione, dagli elaborati progettuali richiesti dal presente regolamento edilizio, nonché da un'autocertificazione circa la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie nel caso in cui il progetto riguardi interventi di edilizia residenziale ovvero la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali.
2. Lo sportello unico comunica entro dieci giorni al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni. L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine cronologico di presentazione.
3. Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisisce, avvalendosi dello sportello unico, i prescritti pareri dagli uffici comunali, nonché i pareri di cui all'articolo 5, comma 3, sempre che gli stessi non siano già stati allegati alla domanda del richiedente e, valutata la conformità del progetto alla normativa vigente, formula una proposta di provvedimento, corredata da una dettagliata relazione, con la qualificazione tecnico giuridica dell'intervento richiesto.
4. Il Responsabile del Procedimento, qualora ritenga che ai fini del rilascio del permesso di costruire sia necessario apportare modifiche di modesta entità rispetto al progetto originario, può, nello stesso termine di cui al comma 3, richiedere tali modifiche, illustrandone le ragioni. L'interessato si pronuncia sulla richiesta di modifica entro il termine fissato e, in caso di adesione, è tenuto ad integrare la documentazione nei successivi quindici giorni. La richiesta di cui al presente comma sospende, fino al relativo esito, il decorso del termine di cui al comma 3.
5. Il termine di cui al comma 3 può essere interrotto una sola volta dal Responsabile del Procedimento, entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, esclusivamente per la motivata richiesta di documenti che integrino o completino la documentazione presentata e che non siano già nella disponibilità dell'amministrazione o che questa non possa acquisire autonomamente. In tal caso, il termine ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.
6. Nell'ipotesi in cui, ai fini della realizzazione dell'intervento, sia necessario acquisire atti di assenso, comunque denominati, di altre amministrazioni, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni. Qualora si tratti di opere pubbliche incidenti su beni culturali, si applica l'articolo 25 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 e s.m.i.
7. Il provvedimento finale, che lo sportello unico provvede a notificare all'interessato, è adottato dal dirigente o dal responsabile dell'ufficio, entro quindici giorni dalla proposta di cui al comma 3, ovvero dall'esito della conferenza di servizi di cui al comma 6. Dell'avvenuto rilascio del permesso di



costruire è data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio. Gli estremi del permesso di costruire sono indicati nel cartello esposto presso il cantiere, secondo le modalità stabilite dal regolamento edilizio.

9. Decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, la domanda di permesso di costruire si intende formata il silenzio-rifiuto.

10. Il procedimento previsto dal presente articolo si applica anche al procedimento per il rilascio del permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici, a seguito dell'approvazione della deliberazione consiliare.

10-bis. Il termine per il rilascio del permesso di costruire è di sessanta giorni dalla data di presentazione della domanda.

#### **Art.110. (Lottizzazioni edilizie)**

Istanza di lottizzazione e documenti da allegare

I proprietari singoli o riuniti in consorzio che intendono lottizzare aree a scopo edificatorio, nel rispetto di quanto previsto dallo strumento urbanistico vigente, devono presentare progetti di piani esecutivi convenzionati, con l'impegno di attuarli, anche per parti, secondo quanto stabilito nella convenzione.

A corredo della domanda per ottenere il Permesso di Costruire per lottizzazioni di terreni a scopo edilizio devono essere allegati i seguenti documenti:

a) il progetto in sei copie redatto da un tecnico abilitato, composto dai seguenti elaborati tecnici:

a1) relazione illustrativa che precisa le prescrizioni e le previsioni dello strumento urbanistico vigente con riferimento all'area interessata dal piano di lottizzazione corredata dai seguenti allegati:

- le analisi e le ricerche svolte, in particolare quelle geognostiche e geotecniche;

- la specificazione delle aree da destinare ad uso pubblico;

- la stima sommaria degli oneri di urbanizzazione delle aree e la loro ripartizione tra il comune ed i privati;

- i tempi previsti per l'attuazione, con l'indicazione delle relative priorità;

- le modalità attraverso cui si prevede l'integrazione nel tessuto urbano esistente dell'area oggetto di lottizzazione;

a2) planimetria stralcio delle previsioni dello strumento urbanistico vigente relative al territorio oggetto del piano di lottizzazione, estesa anche alle zone adiacenti, in modo che risultino le connessioni con le altre parti del piano stesso;

a3) planimetria del piano di lottizzazione, disegnata sulla mappa catastale aggiornata e dotata delle principali quote piano-altimetriche, contenente i seguenti elementi:

- le strade e gli altri spazi riservati alla viabilità e ai parcheggi con precisazione delle caratteristiche tecniche delle sedi stradali, con le relative quote altimetriche, oltreché delle fasce di rispetto e dei distacchi degli edifici dalle sedi stradali;

- gli edifici e gli impianti pubblici esistenti ed in progetto;

- le aree destinate all'edificazione con la precisazione degli indici di fabbricabilità, degli eventuali allineamenti, delle altezze massime, dei distacchi fra gli edifici, della utilizzazione e della sistemazione delle aree libere e di quelle non edificabili;

- l'eventuale delimitazione degli ambiti di intervento edilizio unitario;

a4) progetto di massima delle opere di urbanizzazione primaria e dei relativi allacciamenti;

a5) progetto planovolumetrico degli interventi previsti, con profili e sezioni, in scala adeguata, e indicazione delle tipologie edilizie;

a6) elenchi catastali delle proprietà ricadenti nel territorio interessato dal piano di lottizzazione ed estratto autentico in scala 1:2000 e 1:1000 rilasciato in data non anteriore a sei mesi;



a) norme specifiche di attuazione del piano di lottizzazione;

b) planimetria del piano di lottizzazione ridotta alla scala delle tavole dello strumento urbanistico vigente, al fine di verificarne l'inserimento e di garantire l'aggiornamento dello stesso.

c) schema di convenzione, da stipulare tra il comune e il proprietario o i proprietari e della quale fanno parte integrante tutti gli elaborati precedenti.

Qualora l'area da lottizzare appartenga a più proprietari essi devono unire alla domanda, oltre ai documenti di rito, un atto notarile nel quale richiamano il loro consenso alla lottizzazione e si impegnano a sostenere gli oneri in solido tra loro.

#### Contenuto delle convenzioni

La convenzione deve prevedere essenzialmente:

- 1) la cessione gratuita, entro i termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- 2) il corrispettivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare a cura del Comune secondo quanto disposto dalla legislazione vigente ed i criteri per il suo aggiornamento in caso di pagamento differito. Qualora dette opere vengano eseguite a cura e spese del proprietario o di altro soggetto privato, la convenzione deve prevedere le relative garanzie finanziarie, le modalità di controllo sulla esecuzione delle opere, nonché i criteri per lo scomputo totale o parziale della quota dovuta, a norma della legislazione vigente e le modalità per il trasferimento delle opere al comune;
- 3) il termine, non superiore ai 10 (dieci) anni, entro il quale deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie della lottizzazione;
- 4) le sanzioni convenzionali a carico dei privati, per la inosservanza delle destinazioni d'uso fissate dal piano di intervento;
- 5) l'impegno ad effettuare a titolo di cauzione, un deposito, in denaro o mediante polizza fideiussoria bancaria o assicurativa, vincolato a favore del Comune per un valore pari all'80% del costo presunto delle opere di urbanizzazione;
- 6) l'impegno ad eseguire a propria cura e spese le opere di urbanizzazione primaria, e, su richiesta del Comune, quelle di urbanizzazione secondaria o quelle per l'allacciamento ai pubblici servizi;
- 7) il rimborso delle spese di progettazione per le lottizzazioni compilate d'ufficio;
- 8) qualora il piano esecutivo preveda interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione di edifici destinati ad usi abitativi, con particolare riguardo ai centri storici la convenzione, può stabilire i criteri per la determinazione e la revisione dei prezzi di vendita e di canoni di locazione degli edifici oggetto di intervento.

Oneri sostitutivi della concessione di aree e dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria.

Il Comune può convenire che in luogo della cessione di aree per l'urbanizzazione secondaria, il proprietario versi una somma corrispondente al valore della quota delle aree stesse, in tutti quei casi in cui la cessione dia luogo ad inconvenienti per il Comune; come pure può convenire in luogo della cessione parziale delle aree per singole opere, vengano cedute integralmente, per la quota corrispondente, le aree occorrenti per una od alcune soltanto di tali opere.

Di conseguenza, nel caso di cui al comma precedente, il proprietario deve versare la somma corrispondente alla quota degli oneri per le opere di urbanizzazione secondaria oppure la somma corrispondente alla quota parte degli oneri per le opere necessarie all'allacciamento della zona ai pubblici servizi.



procedure di formazione dei Piani di lottizzazione (e dei Piani Urbanistici attuativi) e loro validità.

I Piani di Lottizzazione ed in generale tutti i Piani Urbanistici Attuativi sono definiti e disciplinati dagli articoli 26 e 27 della Legge Regionale Campania n° 16 del 22/12/2004 pubblicata sul B.U.R.C. Supplemento al n° 65 del 28/12/2004.

Modalità per lo scomputo delle opere di urbanizzazione, decreto di compensazione

Agli effetti dello scomputo totale o parziale del contributo dovuto per le opere di urbanizzazione il Comune, nell'effettuare la valutazione delle opere che il privato si obbliga a realizzare direttamente, deve tenere distinte le opere di urbanizzazione primaria da quelle di urbanizzazione secondaria.

Lo scomputo può essere effettuato solo in relazione alla quota di contributo pertinente alle opere di urbanizzazione della stessa specie.

Non è ammessa compensazione tra il contributo per opere di urbanizzazione e quello sul costo di costruzione.

Non vanno, comunque, scomputate dagli oneri di urbanizzazione primaria le spese che i concessionari debbono sostenere per la realizzazione delle reti elettriche, telefoniche e del gas in quanto tali spese non sono considerate nella determinazione del costo base di urbanizzazione.

Permesso di Costruire nella lottizzazione.

Per la domanda ed il rilascio dei Permessi di Costruire per l'edificazione dell'ambito della lottizzazione, si seguono le procedure contenute nel presente regolamento.

Il contributo concessorio di cui all'art.5 della legge 10/1977 è determinato dal congruaglio ai sensi dell'art.11 della stessa legge.

Il Permesso di Costruire per la lottizzazione ha la validità massima di 10 anni; può comunque essere convenuto un termine più breve.

Progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione

Qualora, tra i documenti presenti all'atto della domanda per ottenere l'autorizzazione per la lottizzazione, non risulti il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione o quello degli "allacciamenti", il lottizzante è tenuto a presentare in Comune prima dell'inizio dei lavori il progetto esecutivo delle opere che egli si è impegnato con la convenzione ad eseguire.

I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria, quelli delle opere di urbanizzazione secondaria o quelli per l'allacciamento della zona interessata ai pubblici servizi sono soggetti a concessione edilizia gratuita.

Durante l'esecuzione di tali opere, gli uffici e servizi comunali possono effettuare visite di controllo per accertare la buona esecuzione e la conformità al progetto. A tal fine il proprietario deve dare comunicazione dell'inizio dei lavori e della ultimazione dei medesimi.

Svincolo della cauzione

Qualora entro il termine di validità del Permesso di Costruire a lottizzare non vengano realizzate le opere di urbanizzazione complessivamente previste, il proprietario perde il diritto alla restituzione della cauzione a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione. Lo svincolo della cauzione può avvenire su autorizzazione del Dirigente del Settore Urbanistica e nella misura del 50% solo dopo il favorevole collaudo di almeno l'80% del totale delle opere di urbanizzazione convenzionata, collaudo



da effettuarsi a cura e spese del comune. Il restante 50 % della cauzione viene svincolato sempre su autorizzazione del Dirigente, a totale ultimazione e favorevole collaudo di tutte le opere previste.

Compilazione d'ufficio dei progetti.

Il Sindaco ha facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone a presentare, entro congruo termine, un progetto di lottizzazione delle aree stesse. Se essi non aderiscono, il Sindaco provvede alla compilazione d'ufficio.

Il progetto di lottizzazione, una volta approvato, è notificato in via amministrativa ai proprietari delle aree fabbricabili con invito a dichiarare, entro 30 giorni dalla notifica, se l'accettino e se intendano attuarlo; in tale ultima ipotesi, il Comune ha facoltà di variare il progetto di lottizzazione in conformità delle eventuali richieste degli interessati. In caso contrario il Comune ha facoltà di procedere alla espropriazione delle aree.

Le disposizioni di cui ai precedenti commi sono applicabili anche nel caso in cui i proprietari, pur avendo dichiarato di aderire, non presentino il progetto di lottizzazione nel termine assegnato o lo presentino incompleto negli elaborati indicati nel presente articolo, oppure con previsione difformi rispetto alle norme del Piano Regolatore Generale vigente.

## **Titolo 7 -Gli organi**

### **Art.111. (Commissione edilizia)**

1. La Commissione Edilizia è organo di consulenza tecnica del Comune in materia edilizia ed urbanistica, esprime parere consultivo obbligatorio sulla legittimità degli interventi proposti in relazione alle norme urbanistiche ed edilizie comunali.

2. La Commissione valuta la qualità architettonica ed edilizia delle opere secondo i progetti presentati, con particolare riguardo al loro corretto inserimento nel contesto urbano, sia nell'ambito delle procedure per il rilascio dei provvedimenti di edilizia privata, sia nell'ambito delle procedure per l'approvazione di opere pubbliche.

### **Art.112. (Commissione Edilizia e istruttoria amministrativa)**

Nell'ambito dell'istruttoria della domanda di provvedimento edilizio, il Dirigente competente al rilascio può discostarsi, dandone congrua motivazione, dal parere espresso dalla Commissione Edilizia.

### **Art.113. (Composizione della Commissione edilizia)**

1. La Commissione Edilizia Comunale è composta da dieci membri ed è presieduta dal Dirigente dell'Ufficio Urbanistica o suo delegato.

2. Oltre che dal Presidente, la Commissione è composta dai seguenti membri, tutti con diritto di voto:

- n.1 architetto, scelto da una terna di nomi segnalati dall'Ordine di appartenenza;
- n.1 ingegnere, scelto da una terna di nomi segnalati dall'Ordine di appartenenza;
- n.1 geologo, scelto da una terna di nomi segnalati dall'Ordine di appartenenza;
- n.1 avvocato, scelto da una terna di nomi segnalati dall'Ordine di appartenenza;
- n.1 geometra, scelto da una terna di nomi segnalati dall'Ordine di appartenenza;





4 esperti in architettura ed urbanistica o in progettazione architettonica o edilizia o in tecnologie edilizie o in fruibilità e qualità ambientale o in materia di verde urbano e del paesaggio.

3. Gli esperti sono nominati dal Consiglio Comunale, con voto limitato ad una sola preferenza per ogni consigliere comunale, per garantire la rappresentanza delle minoranze.

Gli stessi sono individuati sulla base di curricula, previo apposito avviso pubblico.

I requisiti previsti da tutti i membri sono:

- non aver riportato condanne penali né carichi pendenti;
- non essere rappresentanti degli organi statali, regionali, provinciali, di comunità montane cui competono attribuzioni di controllo preventivo o successivo sull'attività edilizia del comune;
- non aver fatto parte della medesima commissione nell'ultimo triennio.

4. Il Dirigente dell'Ufficio Urbanistica nomina il Segretario verbalizzante, nella persona di un tecnico dipendente comunale.

#### **Art.114. (Durata in carica dei componenti della Commissione edilizia)**

1. I componenti nominati dal Consiglio Comunale durano in carica tre anni, decorrenti dalla data della nomina.

2. I componenti della Commissione Edilizia che senza giustificato motivo rimangono assenti per più di tre sedute consecutive o per dieci sedute nel corso di un anno solare decadono dall'incarico.

#### **Art.115. (Parere obbligatorio della Commissione edilizia)**

1. La Commissione Edilizia esprime parere obbligatorio ma non vincolante per l'autorità comunale competente al rilascio dei relativi provvedimenti sui seguenti interventi:

- Interventi subordinati a Permessi di Costruire;
- Interventi subordinati a Permessi di Costruire in deroga;
- opere di arredo urbano;
- interventi sul verde vincolato;
- altri interventi per i quali il parere sia previsto dal presente Regolamento.

2. I progetti definitivi delle opere pubbliche, ivi compresi gli interventi sul verde pubblico, redatti ai sensi della legge n.109/94 e successive modificazioni ed integrazioni, sono sottoposti alle valutazioni della Commissione Edilizia,

#### **Art.116. (Commissione edilizia per le funzioni ambientali)**

1. La Commissione Edilizia Comunale, nell'esercizio delle funzioni sub-delegate ai Comuni da parte della Regione Campania, viene integrata da 5 esperti in materia di tutela paesistico-ambientale, in possesso di comprovata esperienza.

2. Tali esperti vengono nominati dalla Giunta Comunale, con voto limitato per garantire la rappresentanza delle minoranze. Gli stessi sono individuati sulla base di curricula, previo apposito avviso pubblico.

#### **Art.117. (Commissione edilizia in materia urbanistica)**

1. In materia urbanistica, la Commissione Edilizia valuta i caratteri architettonici ed ambientali dei



piani attuativi proposti, i contenuti delle soluzioni plano-volumetriche prospettate nonché - qualora ne venga richiesta - i contenuti normativi delle strumenti di Variante.

2. La Commissione Edilizia può essere chiamata ad esprimere parere:

- a) sulle proposte di Variante al P.R.G.;
- b) sui programmi di riqualificazione urbana;
- c) sulle proposte di pianificazione particolareggiata esecutiva;
- d) sugli accordi di programma;
- e) sui piani per l'edilizia economica popolare;
- f) sui piani attuativi di iniziativa privata.

3. In tal caso, ove sussistano i presupposti di legge e di regolamento, il parere richiesto si estende alla domanda di Permesso di Costruire.

#### **Art.118. (Commissione edilizia: funzionamento)**

1. Il Presidente fissa le date di convocazione della Commissione, stabilisce l'ordine dei lavori, conduce la discussione e ne trae le conclusioni.
2. La Commissione elegge al suo interno un Vice-presidente con il compito di coadiuvare il Presidente e sostituirlo in caso di assenza.
3. Per la validità delle sedute e dei pareri della Commissione edilizia occorre la presenza di almeno la metà dei componenti in carica aventi diritto di voto.
4. I pareri della Commissione edilizia si intendono validamente assunti con il voto favorevole della maggioranza dei votanti.
5. In caso di parità di voti, prevale il voto del Presidente della Commissione.
6. I componenti della Commissione devono astenersi dal prendere parte ai relativi lavori, sia nella fase istruttoria che in quella decisionale, quando si tratta di interesse proprio o di interesse del coniuge, dei parenti ed affini entro il quarto grado.
7. Tutte le sedute della Commissione Edilizia vengono registrate e di ciascuna seduta viene redatto verbale a cura del Segretario della Commissione.
8. Per la disciplina dell'accesso agli atti, si fa esplicito rinvio al regolamento comunale in materia.

### **Titolo 8 - Norme transitorie e finali**

#### **Art. 119. - Sportello unico per l'edilizia**

*(d.l. 5 ottobre 1993, n. 398, art. 4, commi 1, 2, 3, 4, 5 e 6, convertito dalla legge 4 dicembre 1993, n. 493; art. 220, R. D. 27 luglio 1934, n. 1265)*

1. Lo Sportello unico per l'edilizia cura tutti i rapporti fra il privato, l'amministrazione e, ove occorra, le altre amministrazioni tenute a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto della richiesta di permesso o di denuncia di inizio attività.
2. Tale ufficio provvede in particolare:
  - a) alla ricezione delle denunce di inizio attività e delle domande per il rilascio di permessi di costruire e di ogni altro atto di assenso comunque denominato in materia di attività edilizia, ivi compreso il certificato di agibilità, nonché dei progetti approvati dalla Soprintendenza ai sensi e per gli effetti degli articoli 36, 38 e 46 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 e

  
s.m.i.

b) a fornire informazioni sulle materie di cui al punto a), anche mediante predisposizione di un archivio informatico contenente i necessari elementi normativi, che consenta a chi vi abbia interesse l'accesso gratuito, anche in via telematica, alle informazioni sugli adempimenti necessari per lo svolgimento delle procedure previste dal presente regolamento, all'elenco delle domande presentate, allo stato del loro *iter* procedurale, nonché a tutte le possibili informazioni utili disponibili;

c) all'adozione, nelle medesime materie, dei provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi in favore di chiunque vi abbia interesse ai sensi dell'articolo 22 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241, nonché delle norme comunali di attuazione;

d) al rilascio dei permessi di costruire, dei certificati di agibilità, nonché delle certificazioni attestanti le prescrizioni normative e le determinazioni provvedimentali a carattere urbanistico, paesaggistico-ambientale, edilizio e di qualsiasi altro tipo comunque rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio;

e) alla cura dei rapporti tra l'amministrazione comunale, il privato e le altre amministrazioni chiamate a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto dell'istanza o denuncia, con particolare riferimento agli adempimenti connessi all'applicazione del D.P.R. n° 380/2001 e s.m.i.

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

a) il parere dell'ASL nel caso in cui non possa essere sostituito da una autocertificazione ai sensi dell'articolo 20, comma 1;

b) il parere dei vigili del fuoco, ove necessario, in ordine al rispetto della normativa antincendio.

4. L'ufficio cura altresì gli incombenzi necessari ai fini dell'acquisizione, anche mediante conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater della legge 7 agosto 1990, n. 241, degli atti di assenso, comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio. Nel novero di detti assensi rientrano, in particolare:

a) le autorizzazioni e certificazioni del competente ufficio tecnico della regione, per le costruzioni in zone sismiche;

b) l'assenso dell'amministrazione militare per le costruzioni nelle zone di salvaguardia contigue ad opere di difesa dello Stato o a stabilimenti militari, di cui all'articolo 16 della legge 24 dicembre 1976, n. 898;

c) gli atti di assenso, comunque denominati, previsti per gli interventi edilizi su immobili vincolati ai sensi degli articoli 21, 23, 24, e 151 del decreto legislativo 29 ottobre 1999 n. 490 e ss.mm.ii., fermo restando che, in caso di dissenso manifestato dall'amministrazione preposta alla tutela dei beni culturali, si procede ai sensi dell'articolo 25 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 e ss.mm.ii.;

d) il parere dell'autorità competente in tema di assetti e vincoli idrogeologici;

e) gli assensi in materia di servitù viarie, ferroviarie, portuali ed aeroportuali;

f) il nulla-osta dell'autorità competente ai sensi dell'articolo 13 della legge 6 dicembre 1991, n. 394, in tema di aree naturali protette.





#### **Art.120. (Sportello Unico per le attività produttive)**

1 Il Servizio di Sportello Unico per le attività produttive, istituito a norma del D.P.R. 20 ottobre 1998 n.447 e s.m.i., procede, nell'ambito delle competenze fissate dal relativo regolamento, all'istruttoria delle domande di autorizzazione per la realizzazione, l'ampliamento, la ristrutturazione e la riconversione di impianti produttivi e dei restanti interventi disciplinati dal citato D.P.R. n.447/98 e successive modifiche di cui al D.P.R. n. 440 del 7 dicembre 2000; procede, altresì, ove necessario alla convocazione di conferenza di servizi, a norma dell'art.14 Legge n.241 del 1990, anche al fine di acquisire pareri preventivi.

2 Costituiscono attività produttiva tutte le attività di produzione di beni e servizi, ivi incluse le attività commerciali, agricole, artigiane, turistiche, alberghiere ed i servizi resi dalle banche e dagli intermediari finanziari, i servizi di telecomunicazione.

3 Il Responsabile del Servizio di Sportello unico sovrintende a tutte le attività necessarie al buon funzionamento dello stesso, ed in particolare :

- a) coordina l'attività dei responsabili dei procedimenti al fine di assicurare il buon andamento delle procedure di diretta competenza del Comune
- b) segue l'andamento dei procedimenti presso le altre Amministrazioni di volta in volta coinvolte da un procedimento unico, interpellando direttamente, se necessario, gli uffici o i responsabili dei procedimenti di competenza;
- c) sollecita le amministrazioni o gli uffici in caso di ritardo o inadempimenti;
- d) indice le Conferenze di Servizi;
- e) cura che siano effettuate le audizioni con le imprese, coinvolgendo, se necessario, le amministrazioni o gli uffici di volta in volta interessati.

4. Il Dirigente del Settore Urbanistica è competente al rilascio dei provvedimenti concessori ed autorizzatori per i progetti ricadenti nella disciplina di cui al citato D.P.R. n.447/98, e D.P.R. n. 440/2000 successivamente all'istruttoria effettuata dal Servizio di Sportello Unico. L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine di presentazione allo Sportello Unico per le attività produttive.

5. Per gli interventi ricadenti in zona A.S.I. ed in zona D 1 del vigente P.R.G., non è richiesto il parere della Commissione edilizia per i progetti presentati a norma del D.P.R. n.447/98 e D.P.R. n. 440/2000 relativi agli impianti produttivi a struttura semplice, individuati secondo i criteri che verranno fissati con legge regionale.

#### **Art.121 (Termini del procedimento e riorganizzazione degli uffici)**

1. I termini di cui all' art.110, vengono applicati decorsi novanta giorni dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento.

2. Fino alla decorrenza del periodo di cui al primo comma, i termini di cui all'art.109 si intendono raddoppiati.

#### **Art.122 (Abrogazione del Regolamento edilizio del 1962)**

1. E' abrogato il Regolamento edilizio approvato con D.L. n.738 del 24 maggio 1962, annesso al Programma di Fabbricazione, a far data dalla entrata in vigore del medesimo.

#### **Art.123 (Entrata in vigore)**

1. Le disposizioni contenute nel presente Regolamento edilizio assumono efficacia ed entrano in vigore a far tempo dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania dell'estratto





della relativa deliberazione di approvazione, esecutiva nelle forme di legge.

2. A decorrere dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento sono ~~abrogate~~ tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme in quest'ultimo contenute.





## GLOSSARIO

### **Abuso edilizio**

Variazione delle caratteristiche dell'immobile, eseguite in difformità o in assenza dei provvedimenti edilizi da parte degli uffici competenti. La presenza di abusi edilizi vieta il trasferimento dell'immobile.

### **Abbaino**

Finestra ricavata nella falda del tetto, realizzata per permettere l'aerazione e l'illuminazione del locale in cui essa si apre, ma anche per dare accessibilità al tetto per la sua manutenzione. Sono consentiti:

- semicircolare, o ad occhio di bue, ottenuto per semplice sollevamento della falda del tetto;
- vero e proprio, realizzato mediante un avancorpo dotato di proprio tetto (a doppia o semplice falda).

### **Accessibilità, visitabilità, adattabilità (dal D.M. 14/6/89 n° 236).**

- Accessibilità: possibilità, anche per persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, di raggiungere l'edificio e le sue singole unità immobiliari e ambientali, di entrarvi agevolmente e di fruirne spazi e attrezzature in condizioni di adeguata sicurezza e autonomia
- Visitabilità: possibilità per una persona con disabilità fisiche o sensoriali, di fruire di uno spazio costruito e non, almeno nelle sue componenti essenziali: collegamenti verticali e orizzontali, servizi igienici, spazi di relazione.
- Adattabilità: la possibilità a modificare nel tempo, con interventi che non interferiscano con le strutture portanti, lo spazio costruito in modo da renderlo completamente accessibile.

### **Aerazione naturale diretta.**

E' aerazione naturale diretta l'immissione di aria esterna e l'estrazione di aria viziata attraverso infissi esterni apribili.

### **Aerazione attivata.**

E' aerazione attivata la ventilazione di ambienti che non godono di aerazione naturale e nei quali il ricambio d'aria è assicurato dall'immissione di una determinata portata d'aria esterna e, conseguentemente, l'estrazione di una portata equivalente d'aria viziata.

### **Aerazione di tipo indiretto.**

E' aerazione indiretta di ambienti quella che avviene da locali attigui dotati di ventilazione naturale diretta.

### **Altezza delle costruzioni.**

L'altezza delle pareti di un edificio non può superare i limiti fissati per le singole zone dallo strumento urbanistico vigente, ad eccezione dei soli volumi tecnici, purché siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili e costituiscano una soluzione architettonicamente compiuta. Si intende per parete esterna ogni superficie esterna con inclinazione superiore al 100%.

L'altezza di una parete esterna è la distanza verticale misurata dal piano di spiccato (definita dal piano di sistemazione esterna dell'edificio) al piano orizzontale dell'intradosso dei solai di copertura dell'ultimo piano abitabile. (per edifici coperti a tetto dalla linea di gronda del tetto, considerata con una sporgenza di 1,00 m dalla parete verticale del fronte, o se questo ha pendenza superiore al 35%, dai due terzi della proiezione verticale del tetto).

### **Altezza interna dei locali.**

E' la lunghezza del segmento appartenente ad una retta verticale e avente per estremi inferiori e





superiori, rispettivamente i punti di incontro della retta stessa con il piano del pavimento del locale e con il piano orizzontale dell'intradosso del soffitto finito.

### **Ambiente urbano.**

E' l'insieme degli elementi naturali ed antropici che formano gli spazi della città.

### **Ampliamento**

Insieme di lavori con lo scopo di aumentare le superfici e/o il volume di un edificio.

### **Androne**

Atrio di ingresso di un edificio, in genere ad uso comune.

### **Appalto**

Contratto comprendente le prestazioni di mano d'opera e/o la fornitura di materiali per produrre un bene o assicurare un servizio.

### **Arredo urbano.**

1. Sono definiti di arredo urbano gli interventi volti alla valorizzazione del quadro urbano e la corretta fruizione degli spazi da parte di tutti i cittadini, con particolare attenzione ai soggetti deboli, attraverso la collocazione e realizzazione di:

- 1.1. distintivi urbani, quali monumenti, fontane, decorazioni e pitture murali che per il loro messaggio figurativo e spaziale hanno come obiettivo la valorizzazione degli spazi urbani;
- 1.2. cartellonistica murale o a struttura autoportante;
- 1.3. impianti di segnaletica stradale, attrezzature per l'illuminazione di spazi pubblici o aperti al pubblico, volumi tecnici da ubicare in area di pubblica circolazione;
- 1.4. aree specializzate per la sosta all'aperto, in aree verdi, lungo i percorsi, pedonali e/o stradali, dotate di sedute, cestini porta rifiuti, fioriere, dissuasori, fontanelle, recinzioni, gazebi, pergolati, pensiline;
- 1.5. cartellonistica informativa posta all'interno di spazi aperti pubblici o aperti al pubblico e/o lungo i percorsi pedonali e stradali;
- 1.6. aree specializzate per il gioco, le attività fisiche e socializzanti all'aperto (percorsi vita, percorsi ciclabili), diversificatamente attrezzate per utenti di tutte le età;
- 1.7. impianti di irrigazione e drenaggio delle aree verdi;
- 1.8. orti urbani attrezzati;
- 1.9. attrezzature per favorire il richiamo e la vita di fauna e avifauna locale quali, richiami, cassette ricovero, mangiatoie, fonti d'acqua nonché particolari essenze vegetazionali (bacche, frutti e fiori);
- 1.10. aree specializzati per cani;
- 1.11. monumenti ed edicole funerarie.

### **Atto notorio**

Atto ricevuto da pubblico ufficiale nel quale vengono verbalizzate deposizioni o asserzioni giurate.

### **Autocertificazione**

Dichiarazione sostitutiva di documentazione pubblica, controfirmata dal dichiarante che allega fotocopia di un documento di identità per il riconoscimento della firma.

### **Bene immobile**



È bene immobile il suolo, gli edifici e le costruzioni edili, le sorgenti, i corsi d'acqua, tutto ciò che è artificialmente o naturalmente incorporato al suolo (per esempio, condotta idrica o albero)

#### **Barriere architettoniche (D.M. 14/06/1989 n° 236)**

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

#### **Bow-window (italianizzato in bovindo)**

Parte di ambiente che sporge all'esterno della facciata di un edificio, come un terrazzino chiuso da pareti (vetrate e non) e solaio di copertura.

#### **Capitolato Generale di Appalto**

È il documento che contiene la disciplina regolamentare dei rapporti tra le amministrazioni aggiudicatrici e i soggetti affidatari di lavori pubblici. Le disposizioni in esso contenute devono essere espressamente richiamate nel contratto di appalto.

#### **Capitolato Speciale di Appalto**

È il documento che contiene la descrizione delle lavorazioni e la specificazione delle prescrizioni tecniche da osservare in un appalto pubblico.

#### **Carico urbanistico**

Volume o quantità di edifici costruiti o costruibili su una determinata parte di territorio.

#### **Caditoia**

Apertura fatta ai margini delle strade per consentire il deflusso, nelle fogne, delle acque meteoriche. È generalmente posta alla base dei cordoni del marciapiede.

#### **Casa rurale**

Abitazione di lavoratore agricolo con relative pertinenze necessarie per la coltivazione dei fondi. È considerata parte dei fondi ai sensi della determinazione dei principali tributi che la riguardano.

#### **Categoria catastale**

Gli edifici sono suddivisi in alcune grandi tipologie, a seconda del loro utilizzo e cioè:

- A (Unità immobiliari per uso abitazione o assimilabili);
- B (Unità immobiliari per uso di alloggio collettivo);
- C (destinazione ordinaria commerciale e varia);
- D (Immobili a destinazione speciale);
- E (Immobili a destinazione particolare).

Nell'ambito di queste categorie sono operate ulteriori distinzioni, a seconda delle caratteristiche di pregio e di utilizzo dei vari tipi di immobile. Ogni categoria è poi ulteriormente suddivisa in classi, che identificano la qualità e lo stato dell'immobile; in certi casi si può anche arrivare ad avere 20 classi per la stessa categoria, con consistente oscillazione di valori.

#### **Cavedio.**

Spazio scoperto, delimitato da pareti interne, destinato alla ventilazione ed illuminazione di ambienti





abitabili interni al corpo di fabbrica.

**Cavedio tecnico.**

Spazio destinato al passaggio dei condotti tecnici verticali, senza possibilità di aperture di luci e vedute per i locali del fabbricato.

**Classe catastale**

Suddivisione numerica interna alla categoria catastale. Rappresenta, all'interno di uno stesso tipo di immobile, un differente livello qualitativo. Tanto più il numero è basso (per esempio, 1), tanto più la classe è di pregio minore.

**Certificato di destinazione d'uso**

Certificato rilasciato dal Comune che attesta la destinazione d'uso di un immobile o sua parte.

**Committente**

Chi affida all'appaltatore l'incarico di effettuare opere edilizie o di gestione degli impianti.

**Comodato**

Concessione a titolo gratuito dell'uso di un bene. In campo immobiliare si applica in genere quando si vuole ufficializzare che una casa di proprietà viene abitata da un familiare, ottenendo in questo modo vantaggi fiscali su Irpef e Ici. Ci sono due differenze fondamentali con la locazione: 1) la gratuità del contratto; 2) la durata, che può essere interrotta non appena il legittimo proprietario intenda utilizzare per sé l'immobile. E' prevista la possibilità che il comodatario paghi le spese vive.

**Comproprietà**

Proprietà indivisa di un bene tra due o più soggetti legittimati.

**Cortile**

La porzione di area scoperta compresa fra i corpi di fabbrica di un edificio.

**Decoro dell'edificio**

Armonia architettonica dell'aspetto esterno dell'edificio, che è considerato bene tutelabile nei rapporti di condominio.

**Destinazione d'uso.**

La funzione o le funzioni attribuite ad un edificio o a una o più porzioni dello stesso.

**Dichiarazione di pubblica utilità**

Atto che costituisce il presupposto per l'espropriazione di beni privati necessari alla realizzazione di un progetto pubblico. Talvolta, la dichiarazione di pubblica utilità è automatica, con l'approvazione del progetto dell'opera pubblica: tale automatismo è previsto espressamente da leggi speciali in relazione a determinate opere.

**Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà (D.P.R. 28 Dicembre 2000, n° 445, art. 47).**

L'atto di notorietà concernente stati, qualità personali o fatti che siano a diretta conoscenza dell'interessato è sostituito da dichiarazione resa e sottoscritta dal medesimo con la osservanza delle seguenti modalità:



Le istanze e le dichiarazioni sostitutive di atto di notorietà da produrre agli organi della amministrazione pubblica o ai gestori o esercenti di pubblici servizi sono sottoscritte dall'interessato in presenza del dipendente addetto ovvero sottoscritte e presentate unitamente a copia fotostatica non autenticata di un documento di identità del sottoscrittore. La copia fotostatica del documento è inserita nel fascicolo. Le istanze e la copia fotostatica del documento di identità possono essere inviate per via telematica, nei procedimenti di aggiudicazione di contratti pubblici, detta facoltà è consentita nei limiti stabiliti dal regolamento di cui all'articolo 15, comma 2 della legge 15 marzo 1997, n.59.

La dichiarazione resa nell'interesse proprio del dichiarante può riguardare anche stati, qualità personali e fatti relativi ad altri soggetti di cui egli abbia diretta conoscenza.

### **Disimpegno**

Piccolo locale con la funzione principale di dare accesso ad altri locali.

### **Facciata o prospetto**

Struttura o lato (faccia) di un edificio volta verso l'esterno.

### **Foglio di mappa**

Rappresentazione grafica di porzione di territorio ai fini catastali, dove sono inserite le forme geometriche delle particelle catastali, indicando per ciascuna il numero di riferimento, detto mappale.

### **Impianti tecnologici (art. 1, Legge 46/90)**

Si definiscono impianti tecnologici:

- a) gli impianti di produzione, di trasporto, di distribuzione e di utilizzazione dell'energia elettrica all'interno degli edifici a partire dal punto di consegna dell'energia fornita dall'ente distributore;
- b) gli impianti radiotelevisivi ed elettronici in genere, le antenne e gli impianti di protezione da scariche atmosferiche;
- c) gli impianti di riscaldamento e di climatizzazione azionati da fluido liquido, aeriforme, gassoso e di qualsiasi natura o specie;
- d) gli impianti idrosanitari nonché quelli di trasporto, di trattamento, di uso, di accumulo e di consumo di acqua all'interno degli edifici a partire dal punto di consegna dell'acqua fornita dall'ente distributore;
- e) gli impianti per il trasporto e l'utilizzazione di gas allo stato liquido o aeriforme all'interno degli edifici a partire dal punto di consegna del combustibile gassoso fornito dall'ente distributore;
- f) gli impianti di sollevamento di persone o di cose per mezzo di ascensori, di montacarichi, di scale mobili e simili;
- g) gli impianti di protezione antincendio.

### **Interventi relativi ad aree scoperte.**

Sono definiti come relativi ad aree scoperte, gli interventi volti alla formazione di cortili e giardini o, comunque, alla sistemazione del terreno non utilizzato per l'edificazione.

### **Interventi per manufatti provvisori.**

Gli interventi volti a insediare sul territorio comunale manufatti provvisori anche infissi al suolo, necessari per far fronte a esigenze stagionali o transitorie.

### **Loggia**

Per loggia si intende uno spazio coperto, prospettante direttamente all'esterno delimitato da pilastri o colonne aperto su uno o più lati.

Le istanze e le dichiarazioni sostitutive di atto di notorietà da produrre agli organi della amministrazione pubblica o ai gestori o esercenti di pubblici servizi sono sottoscritte dall'interessato in presenza del dipendente addetto ovvero sottoscritte e presentate unitamente a copia fotostatica non autenticata di un documento di identità del sottoscrittore. La copia fotostatica del documento è inserita nel fascicolo. Le istanze e la copia fotostatica del documento di identità possono essere inviate per via telematica; nei procedimenti di aggiudicazione di contratti pubblici, detta facoltà è consentita nei limiti stabiliti dal regolamento di cui all'articolo 15, comma 2 della legge 15 marzo 1997, n.59. La dichiarazione resa nell'interesse proprio del dichiarante può riguardare anche stati, qualità personali e fatti relativi ad altri soggetti di cui egli abbia diretta conoscenza.

### **Disimpegno**

Piccolo locale con la funzione principale di dare accesso ad altri locali.

### **Facciata o prospetto**

Struttura o lato (faccia) di un edificio volta verso l'esterno.

### **Foglio di mappa**

Rappresentazione grafica di porzione di territorio ai fini catastali, dove sono inserite le forme geometriche delle particelle catastali, indicando per ciascuna il numero di riferimento, detto mappale.

### **Impianti tecnologici (art. 1, Legge 46/90)**

Si definiscono impianti tecnologici:

- a) gli impianti di produzione, di trasporto, di distribuzione e di utilizzazione dell'energia elettrica all'interno degli edifici a partire dal punto di consegna dell'energia fornita dall'ente distributore;
- b) gli impianti radiotelevisivi ed elettronici in genere, le antenne e gli impianti di protezione da scariche atmosferiche;
- c) gli impianti di riscaldamento e di climatizzazione azionati da fluido liquido, aeriforme, gassoso e di qualsiasi natura o specie;
- d) gli impianti idrosanitari nonché quelli di trasporto, di trattamento, di uso, di accumulo e di consumo di acqua all'interno degli edifici a partire dal punto di consegna dell'acqua fornita dall'ente distributore;
- e) gli impianti per il trasporto e l'utilizzazione di gas allo stato liquido o aeriforme all'interno degli edifici a partire dal punto di consegna del combustibile gassoso fornito dall'ente distributore;
- f) gli impianti di sollevamento di persone o di cose per mezzo di ascensori, di montacarichi, di scale mobili e simili;
- g) gli impianti di protezione antincendio.

### **Interventi relativi ad aree scoperte.**

Sono definiti come relativi ad aree scoperte, gli interventi volti alla formazione di cortili e giardini o, comunque, alla sistemazione del terreno non utilizzato per l'edificazione.

### **Interventi per manufatti provvisori.**

Gli interventi volti a insediare sul territorio comunale manufatti provvisori anche infissi al suolo, necessari per far fronte a esigenze stagionali o transitorie.

### **Loggia**

Per loggia si intende uno spazio coperto, prospettante direttamente all'esterno delimitato da pilastri o colonne aperto su uno o più lati.

### **Fronte della costruzione.**

Figura geometrica rappresentata da una faccia del volume di costruzione e delimitata alle estremità inferiore e superiore rispettivamente dal piano di spiccato e dal piano o dai piani di intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile.

### **Illuminazione naturale diretta.**

E' illuminazione naturale diretta quella proveniente da aperture vetrate in facciata e in copertura anche se inclinate.

### **Illuminazione naturale indiretta.**

E' l'illuminazione naturale proveniente da locali attigui illuminati con luce naturale e diretta.

### **Illuminazione artificiale.**

E' l'illuminazione proveniente da corpi luminosi alimentati.

### **Lastrico solare**

E' il termine giuridico con cui si identificano i terrazzi che fanno da tetto a un edificio

### **Locali seminterrati e sotterranei.**

Seminterrato è il locale che, per parte della sua altezza, si trova sotto il piano del marciapiede stradale.

Sotterraneo è il locale la cui quota di estradosso del solaio di copertura sia inferiore od uguale a quella del piano di sistemazione esterna del fabbricato.

### **Locali sottotetto.**

Sono i locali posti tra l'estradosso dell'ultimo solaio abitabile e il solaio di copertura di tutta o di parte dell'estensione dell'ultimo piano abitabile stesso.

### **Locali tecnici.**

Nelle costruzioni sono quei locali destinati all'alloggiamento degli impianti tecnologici quali: impianti elettrici e idraulici, di riscaldamento, di condizionamento, di sollevamento, di telecomunicazioni ecc., al servizio degli occupanti l'immobile.

### **Locali accessori.**

Sono quei locali localizzati nei sottotetti e nei locali seminterrati, senza requisiti di abitabilità, per i quali sono ammesse destinazioni accessorie alla residenza di pertinenza quali (ripostigli, lavanderie, guardaroba).

### **Misure di salvaguardia**

Norme in pendenza dell'approvazione di strumenti urbanistici generali, introdotte dalla legge 3 novembre 1952 n. 1902, a fini di tutela del territorio. Consistono nel non autorizzare opere in contrasto con lo strumento urbanistico adottato dall'amministrazione comunale ma non ancora approvato dalla Regione.

### **Nuda proprietà**

Diritto di disporre delle cose in modo pieno ed esclusivo, entro i limiti e con l'osservanza degli obblighi stabiliti dall'ordinamento giuridico.

### **Partita catastale**



 È il documento in cui sono essere elencate in Catasto tutte le unità immobiliari possedute dalla stessa "ditta catastale" (cittadino, società, eccetera).

#### **Particella catastale**

Unità immobiliare nella rappresentazione dei fogli catastali che appartiene a una stessa "ditta catastale".

#### **Pertinenza**

Per nozione generale, la pertinenza è un bene strumentale che, pur conservando una propria individualità ed autonomia, è posto in un durevole rapporto di subordinazione con altro (principale) preesistente, per renderne più agevole e funzionale l'uso, in modo tale che l'uno sia posto a servizio durevole o ad ornamento dell'altro (cfr. art. 817 cod. civ.).

#### **Piano di spiccato.**

È il piano orizzontale passante per la quota di spiccato.

#### **Pensilina**

Si definisce pensilina, una struttura a sbalzo sporgente da un edificio, con la funzione di proteggere dalla pioggia o dal sole, priva di chiusure laterali.

#### **Planimetria**

Rappresentazione grafica in pianta di terreni o fabbricati ridotti in scala opportuna.

#### **Quota di spiccato.**

È la quota più alta del marciapiede pubblico fronteggiante lo spazio privato di pertinenza della costruzione. Qualora manchi il marciapiede pubblico o la costruzione riguardi uno spazio privato avente in tutto od in parte quota diversa da quella del marciapiede pubblico, la quota di spiccato è data dalla sistemazione del terreno.

#### **Requisiti di abitabilità.**

Sono requisiti di abitabilità:

- il rispetto delle altezze minime e medie dei locali,
- il rispetto dei valori minimi aeroilluminanti (eccezione fatta per le deroghe ammesse o per diverse disposizioni di legge).

#### **Riscontro d'aria.**

La possibilità, anche meccanica, di creare all'interno di una unità immobiliare, un movimento d'aria tale da consentirne il riciclo.

#### **Sagoma**

Si intende per sagoma il "contorno" che viene ad assumere l'edificio e che perciò comprende ogni e qualsiasi suo punto esterno, e non solamente le superfici verticali con particolari requisiti di continuità, quali le pareti chiuse.

La presente definizione non trova applicazione nelle zone soggette ai vincoli paesaggistici di cui al D. Lvo n° 490/99 e ss.mm.ii. e in tutte quelle zone dove gli strumenti urbanistici e le norme specifiche lo escludono. L'applicazione della presente definizione è in ogni caso inapplicabile quando l'intervento realizzato non è in qualche modo conforme con le previsioni del presente Regolamento e degli strumenti urbanistici vigenti ed adottati.





### **Soffitto**

La parte che fa cielo ad un ambiente.

### **Soffitta**

Si chiama la parte inferiore del gocciolatoio dell'architrave e anche quella dell'arcovolto (intradosso). Anche lo spazio del sottotetto detto solaio.

### **Soglia**

Parte inferiore della porta che comprende tutta la larghezza dell'apertura.

### **Solaio**

L'insieme di materiali che formano l'ossatura di un pavimento. Il solaio nella parte inferiore si chiama soffitta e in quella superiore pavimento.

### **Spazi di abitazione.**

Sono spazi di abitazione: sale soggiorno, uffici, studi, cucine, spazi di cottura, sale da pranzo, camere da letto, sale da gioco, negozi, sale di lettura ed assimilabili.

### **Spazi di servizio.**

Sono spazi di servizio: bagni, gabinetti, antibagni, corridoi, disimpegni, ripostigli, lavanderie, spogliatoi, guardaroba, dispense.

### **Spazio di cottura.**

Parte del locale soggiorno o pranzo destinato alla preparazione e alla cottura degli alimenti.

### **Superficie utile lorda: S.u.l.**

La superficie utile lorda complessiva è la somma di tutte le superfici coperte comprese entro il profilo esterno delle pareti perimetrali ai vari piani e soppalchi di interpiano.

### **Superficie utile dell'alloggio.**

E' la superficie delimitata dal perimetro esterno dell'alloggio, diminuita delle superfici occupate dalle pareti perimetrali, dalle pareti interne, dai pilastri, dai vani delle porte e delle portefinestre, dalle canne di aerazione o fumarie, dagli eventuali camini, dai cavedi, dalle scale interne non comuni e dalle logge.

### **Superficie non residenziale.**

E' la superficie destinata a servizi ed accessori, a stretto servizio delle residenze, misurate al netto delle murature, pilastri, tramezzi, sguinci, e vani di porte e finestre.

Tali superfici riguardano:

- a) cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali similari;
- b) autorimesse singole o collettive;
- c) androni di ingresso e porticati;
- d) logge e balconi.

### **Superficie minima utile degli spazi di abitazione.**

E' la superficie minima utile ammessa per i diversi spazi di abitazione.

### **Superficie minima utile dell'alloggio.**

E' la superficie minima utile ammessa per l'alloggio.

#### **Superficie coperta e rapporto di copertura.**

La Superficie coperta (S.c. espressa in mq) è la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, con esclusione delle parti aggettanti aperte, come balconi, sporti di gronda e simili.

Per le costruzioni caratterizzate da diversa conformazione planimetrica dei piani, si assume come superficie coperta la superficie di maggiore estensione tra le seguenti:

- superficie del piano direttamente insistente sul terreno;
- superficie corrispondente alla media delle superfici dei singoli piani;
- superficie dell'eventuale piano la cui estensione superi per più del 20% la superficie corrispondente alla media delle superfici.

Sono esclusi dalla superficie coperta tutti gli elementi che non costituiscono superficie utile lorda.

#### **Superficie occupata.**

Superficie risultante dall'accorpamento alla superficie coperta della superficie in sottosuolo eccedente la superficie coperta stessa. Concorrono a formare la superficie occupata le superfici di corselli e rampe carrabili, parcheggi in superficie, percorsi pedonali consolidati.

#### **Superficie filtrante.**

E' la superficie sistemata a verde non costruita sia fuori terra che nel sottosuolo destinata principalmente a migliorare la qualità dell'intervento - del contesto urbano esistente. Sono considerate filtranti soluzioni alternative quali superfici in ghiaia pressata, in legno con fughe inerbate, in corteccia vegetale e in materiali similari che non compromettano la permeabilità del terreno. La suddetta superficie deve inoltre essere utilizzata in modo da non provocare l'inquinamento del sottosuolo.

Negli insediamenti industriali la pavimentazione realizzata tramite la posa di piastrelle autobloccanti è considerata superficie filtrante.

#### **Tettoia**

La tettoia è una struttura sorretta da pilastri, isolata o adiacente a fabbricati come pertinenza, copre uno spazio esterno ed è priva di tamponature laterali. La tettoia è usualmente adibita alla protezione di materiali o cose.

#### **Tipologia.**

Insieme di elementi figurativi, strutturali e funzionali, tra loro correlati, attraverso i quali sono fissati i caratteri di una costruzione. Elementi tipologici sono, pertanto, quegli elementi specifici che determinano i caratteri fondamentali di un edificio. Il mutamento tipologico la trasformazione di questi caratteri fondamentali.

#### **Usufrutto**

Diritto di godere (e non disporre) delle cose in modo pieno ed esclusivo, entro i limiti e con l'osservanza degli obblighi stabiliti dall'ordinamento giuridico.

#### **Variazione d'uso.**

E' variazione della destinazione d'uso la sostituzione di un'attività o funzione insediata con una diversa.



### **Veranda**

Si definisce veranda una loggia, un portico o un balcone chiuso da vetrate tenute da una struttura leggera in ferro o in alluminio. La realizzazione di verande comporta la richiesta di Permesso di Costruire edilizia in quanto si configura con essa, la conformazione di un volume ed un aumento della superficie utile abitabile.

### **Vincolo urbanistico**

Limitazione alle normali possibilità di edificare, ristrutturare o dare un determinato uso ad un immobile.

NOTA







II<sup>o</sup> Commissione Consiliare Permanente  
Lavori Pubblici ed Urbanistica  
Prot. n 65 del 23/06/2006

|                     |
|---------------------|
| COMUNE DI NOLA      |
| PROTOCOLLO GENERALE |
| 27.06.06 012740     |
| CAT. CL. FASC.      |

al Presidente del Consiglio  
Comunale

p.c. al sig. Segretario Generale

p.c. al sig. Sindaco

SEDE

### IL PRESIDENTE

- Visto il Decreto Legislativo n° 267 del 18 Agosto 2000 e ss.mm.ii.;
- Visto lo Statuto Comunale;
- Visto il Regolamento Speciale delle Commissioni Consiliari Consultive;

### TRASMETTE

ALLA S.V. IL VERBALE N° 45 DELLA SEDUTA DELLA II COMMISSIONE  
CONSILIARE LAVORI PUBBLICI ED URBANISTICA TENUTASI IN DATA 23  
GIUGNO 2006 CON AD OGGETTO:

**ESAME OSSERVAZIONI ALLA VARIANTE AL  
REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE.**

per gli opportuni adempimenti consequenziali.

Dalla Casa Comunale 23 giugno 2006



*Il Presidente:*

*arch. Pizzella Francesco*

Verbale n° 45 del 23 giugno 2006

Adde 23 giugno 2006, alle ore 12,30 presso la sala Consiliare di via Garibaldi la II Commissione Consiliare U.P. ed Urbanistica per la trattazione del seguente capoverso all'o.d.g. "Esame osservazioni alle varianti al Regolamento Edilizio Comunale". Sono presenti:

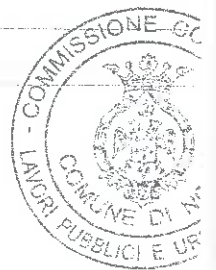
- Pirrelli Francesco
- Ursello Antonio, sostituto Catalano P.
- Esposito Giuseppe
- Parini Raffaele
- Maddaleni Francesco
- De Luca Enzo
- Siano Angelo
- Napolitano Nicola
- Santanillo Cosimo
- Mauri Andrea
- Lacavale Erasmo, sostituto Ricciardi F.
- Fazio Sabato
- Scipio Antonio, fine alle ore 12,30.

Il Presidente constatato la presenza del numero legale dichiara aperta la seduta. Si passa alla trattazione del capoverso all'o.d.g. Il Presidente informa i commissari presenti che il dirigente dell'Ufficio Urbanistico arch. Giacomo Stefanello ha provveduto a fornire la Commissione stesso del testo delle osservazioni alle varianti al Regolamento edilizio comunale prodotto dall'associazione ingegneri del molise ed a firme del presidente dell'associazione stessa l'ing. Vecchiare Salviatore. Tale testo presenta il protocollo n° 2260 del 16/06/2006 ufficio Urbanistica VI settore. In merito a tali osservazioni la Commissione nello spirito di democrazia e partecipazione che che sempre

re la contrattazione in considerazione delle risultanze  
del verbale di cui alla seduta precedente del  
20/06/06 ed in considerazione delle non pervenute  
del Termine di cui all'art. 29 co. 2 delle L.R. 16/04  
rispetto al presidente di dare lettura delle osservazioni  
pervenute per l'esame delle Sese. Si fa presente che  
il testo delle osservazioni è composto da nove fascie  
attestate, siglate e con la firma a tergo del  
presidente dell'associazione ingegneri del Tricolore  
le osservazioni riguardano in particolare:

- art. 10, punto 2.1, punto 2.5, punto 2.6;
- art. 31 comma 2 e 3;
- art. 60;
- art. 65 comma 4.4, punto 5;
- art. 70 punto 1 comma 5, punto 2 comma f;
- art. 79 punto 1
- art. 99 punto 8, punto A3, punto A5, punto B2, comma  
D3, comma D4, punto 1-2.4, punto 2 a, punto  
h, punto w;
- art. 80, punto 2;
- art. 84;
- art. 85 comma 2;
- art. 101; [P]
- art. 103. [P]
- art. 121;
- art. 113;
- art. 108;
- art. 85;
- art. 12
- art. 27

La commissione prende in esame una per volta  
le osservazioni formulate nel testo prodotto  
all'AiN deducendo le dovute considerazioni.



approfondendo il contenuto e discutendo ampiamente  
negli argomenti in essi trattati: fino ad arrivare  
alle determinazioni del caso. La commis-  
sione nel ritenere attivo il contributo realizza-  
to dall' AIN nel fornire studi di approfondimen-  
to sul documento in esame, ritiene edificante il  
contributo fornito non solo all'amministrazione  
comunale ma a tutto lo Stato dall' AIN e  
nel contempo prende atto istruttoria delle osservazioni  
per poi deliberare in merito. In sede alle istruttorie  
si allegano al presente verbale i testi delle osservazioni  
ad una ad una emendate dalle commissioni ed  
approvate necessariamente dalla stessa commissione  
all'unanimità invitò il presidente a trasmettere il  
verbale al presidente del Consiglio Comunale per  
l'inserimento nel prossimo consiglio Comunale  
del capo ad oggetto: "REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE-  
VARIANTE APPROVAZIONE". E' verbale alle ore

14.30. - COMMISSIONE CONSILIARE  
LAVORI PUBBLICI E URBANISTICA

IL PRESIDENTE

Francesco Milla







**Oggetto:** Osservazioni al Regolamento edilizio comunale adottato con Delibera del C.C. n° 01 del 18.01.2006

**Punto 1 art. 10- Superfici utile lorda - esclusioni**

**Punto 2.1** – superficie degli spazi aperti costruiti in forma di porticato, loggia o balcone non appare significativa la condizione che lo spazio debba essere aperto su tre lati (potendo per altro le strutture indicare avere più di quattro lati) essendo sufficiente la limitazione del 50% della superficie coperta di ogni piano, potendosi tutt'al più introdurre la stessa limitazione del 50% quale rapporto tra i lati aperti ed i lati chiusi dello spazio al fine della non computabilità della superficie utile lorda

**Punto 2.5** superfici piani interrati e parzialmente interrati quando l'altezza media della parte fuori terra risulti inferiore a ml 0,80 misurata tra il piano stradale e l'estradosso del solaio – sembra necessario definire meglio il caso di esclusione quando il piano risulta parzialmente interrato perché in tal caso l'altezza media della parte fuori terra non si può confrontare con quella intercorrente tra il piano stradale e l'estradosso del solaio introducendo in ogni caso un'altezza interna massima. (vedi anche art. 11 terzo comma dove non è chiaro l'aggiunta ad un volume dei piani seminterrati quando l'altezza media fuori terra risulti maggiore a ml 0,80 e cioè se si debba sempre riferire al piano stradale di accesso al fabbricato oppure all'altezza media ponderale rispetto ai piani di sistemazione esterna.

Si propone la seguente definizione:

- piano parzialmente interrato che non ecceda dal perimetro dell'edificio fuori terra, purché di altezza interna netta non superiore a ml 2,40 e sempre che i locali seminterrati non fuoriescano di oltre ml 1,20 dalla quota di riferimento per l'altezza massima, precisandosi come nel caso di terreni comunque inclinati si debba assumere il valore medio;
- primo piano completamente interrato, purché l'altezza interna netta non superiore a ml 2,40 e sempre che il medesimo non fuoriesca dal perimetro dell'edificio fuori terra per una superficie eccedente il 10% della superficie coperta

**Punto 2.6** le superfici dei piani sottotetto aventi altezza media non superiore a ml 2,70 misurata tra il pavimento ed il soffitto comunque con una pendenza non superiore al 35% - Tale definizione non si raccorda bene con quella di cui all'art. 31 dove vengono richiamate le norme della legge

regionale per il recupero abitativo dei sottotetti e vengono omesse altezza minima ml 1,40 e media ml 2,40. Per cui si propone che il caso venga definito come segue: Superficie dei piani sottotetto sottostanti coperture a falde inclinate con pendenza non superiore al 35% a condizione che l'altezza media del piano sia inferiore a ml 2,40 e che la conformazione del sottotetto non consenta la realizzazione di una superficie superiore a mq 10,00 con altezza media pari o superiore a ml 2,70.

Superfici dei piani sottotetti sottostanti coperture con pendenza inferiore al 35%,(ivi comprese le coperture piane) a condizione che l'altezza media del piano non sia superiore a ml 2,00 e che la conformazione del sottotetto non consenta la realizzazione di superfici eccedenti 10 mq di altezza media pari o superiore a ml 2,70. Inoltre sembra il caso di escludere dal computo della superficie utile anche quella dei soppalchi quando l'altezza utile sia non superiore a ml 2,40 indipendentemente dalla profondità massima ammissibile come prevista al comma 7 dell'art. 38.

#### **Punto 2 art. 31 – Locali sottotetto**

**Comma 2 e 3** Le limitazioni introdotte nel senso di consentire il recupero abitativo esclusivamente a servizio delle unità funzionali esistenti senza creazione di nuove unità immobiliari non è compatibile con le finalità della Legge regionale n° 15/2000 che non prevede tali limitazioni

#### **Punto 3 art. 60 – Fabbricati rurali**

La limitazione di cui al punto 1 dell'art. 60 che prevede il rilascio del permesso di costruire per le residenze nelle zone agricole ai soli proprietari coltivatori diretti o conduttori in economia, concedenti, affittuari mezzadri considerati imprenditori agricoli a titolo principale non è congruente con la destinazione d'uso prevista dalle norme di attuazione – art. 15 il quale prevede la destinazione d'uso ad esercizio dell'agricoltura intesa non soltanto come funzione produttiva, ma anche funzione di salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario ed equilibrio ecologico.

*RP*

L'ultimo comma dell'art. 15 richiamato nel prevedere che la concessione ad edificare per le residenze può essere rilasciata per la conduzione del fondo esclusivamente a proprietari coltivatori diretti, ecc ecc non va interpretata nel senso restrittivo ribadito nell'art. 60 del regolamento in esame in quanto nel caso di suoli incolti comporterebbe un vincolo di inedificabilità assoluto compatibile solamente con le zone di rispetto infrastrutturale o vincolate a tutela del paesaggio.

Allo scopo di impedire, comunque, utilizzazioni improprie dei suoli agricoli sarebbe opportuno introdurre ulteriori limitazioni con particolare riferimento ai piani interrati che non costituendo volume potrebbero essere ampliati oltre misura, per cui appare congruo una limitazione del 10% della superficie utile lorda in più rispetto alla parte fuori terra.

#### **Punto 4 art. 65 - Ristrutturazione edilizia**

**Il comma 4.4** deve essere meglio precisato in quanto non è chiaro l'intervento considerato quale ristrutturazione, di demolizione di strutture portanti perimetrali degli edifici eccedenti il 50% della superficie esistente.

Sarebbe il caso di aggiungere tra gli interventi di ristrutturazione anche quello di costruzione del tetto nei fabbricati esistenti purché di caratteristiche tali da non essere computato la superficie lorda e quindi il volume, ancorché in tal caso venga a cambiare la sagoma dell'edificio e ciò in armonia con l'art. 10 punto 1 comma c del D.P.R. 380 come modifica con D.L. 301/02 che comprende tra le ristrutturazioni edilizie gli interventi che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comprendono, tra l'altro modifiche della sagoma. Come chiarito dalla circolare "Lunari"

**Il punto 5** sostituzione edilizia da attuarsi previo convenzionamento ecc mediante demolizione e ricostruzione è opportuno precisare se sia un intervento da considerarsi ristrutturazione edilizia oppure un'altra tipologia di intervento che per altro non trova riscontro nella legislazione urbanistica e che a suo tempo fu depennata nella bozza delle norme di attuazione.



**Punto 5 art. 70 - Permessi di costruire - Varianti essenziali**

Al punto 1 comma 5 non si giustifica la condizione che il permesso di costruire per l'esecuzione di lavori di variante essenziale non implica spostamento di alcuno dei termini di validità del permesso di costruire originario o di quelli stabiliti per l'ultimazione dei lavori. Infatti la costruzione in variante essenziale rispetto al progetto approvato comporta sanzioni penali e quindi inevitabile che dovendosi sospendere i lavori vengano determinati nuovi termini per l'ultimazione degli stessi

Al punto 2 comma f che prevede modifiche della sagoma nel caso in cui eccedano tolleranze di cantiere di cui al successivo art 101 bisogna invece richiamare l'art. 95. A Parte tale considerazione che si riferisce ad un evidente errore materiale occorre aggiungere che le variazioni essenziali sono stabilite dalle Regioni tenuto conto che l'essenzialità ricorre esclusivamente quando si verificano le sopra riportate condizioni.

**Punto 7 art. 79 - Denuncia inizio attività**

Punto 1 non è chiaro il rinvio alle disposizioni e discipline e prescrizioni di cui al successivo art 81 che riguarda altra materia e precisamente le OO.PP. Si propone di aggiungere tra le opere assoggettabili a denuncia attività anche installazione di impianti fotovoltaici con esclusione di quelli ricadenti nel centro storico.

**Punto 8 art. 99 - Progetto di opere edili**

Punto 43 per evitare aggravio sugli uffici procedenti è opportuno sostituire la certificazione urbanistica con un estratto delle norme urbanistiche salvo quella relativa ai vincoli ambientali punto a 6 estratto degli atti di fabbrica relativi all'immobile - in mancanza di normativa relativa all'obbligo di tenuta del fascicolo del fabbricato occorre limitarsi ad una autocertificazione dalla quale risultino gli interventi eventualmente eseguiti.





punto b2 N.O. dell'ASL competente per territorio. L'Attuale legislazione T.U. delle Leggi sanitarie non prevede l'obbligo di un parere sanitario preliminare all'attività edilizia: infatti l'art. 220 del T.U. del 1934 è stato abrogato dall'art. 136 del DPR 380/01

comma D3 rilievo fotografico a colori - sembra eccessiva la richiesta di foto panoramiche a meno che non si tratti di zone vincolate.

comma D4 rilievo quotato degli edifici esistenti è il caso di chiarire se si riferisce ai fabbricati sui quali si deve intervenire, come sembra logico, oppure anche nel caso di nuove costruzioni ai fabbricati confinanti il che non sembra logico

Punto 1 - e.4 requisiti di sicurezza delle strade si propone di aggiungere la specificazione del tipo di strada secondo le indicazioni del Settore LL.PP. e la posizione rispetto al centro abitato al fine di osservare le prescritte distanze di rispetto

Tale specificazione è necessaria anche per opere soggette a denuncia di inizio attività con particolare riferimento ai muri di cinta dei terreni

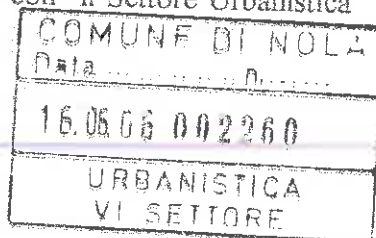
Punto 2 - documentazione a corredo della denuncia di inizio attività

Punto e a - aggiungere il Documento unico di regolarità contributiva dell'Impresa (DURC);

Comma e - non appare dovuta né tecnicamente giustificabile una relazione geologica, sia pure sulla fattibilità delle opere da realizzare quando si tratti di interventi per la realizzazione di aree destinate ad attività sportiva senza creazione di volumetria o parcheggi pertinenziali di unità immobiliari esistenti e comunque il deposito al Genio civile previsto al punto f delle opere ai sensi della Legge n° 64/74 comprende la relazione geologica per le opere dovute

Punto h relazione descrittiva degli impianti tecnologici ed impianti termici occorre osservare le norme prescritte dalle leggi di riferimento che precisano il deposito del progetto, ove dovuto, entro 30 giorni dalla conclusione dei lavori (art. 13 L. 46/90).

Sostituire al punto P la parola "questo Settore" con "il Settore Urbanistica" e sopprimere la parola "questo" nel rigo successivo



*RR*

Associazione Ingegneri del Nolano  
Via Merliano, 57 - 80035 Nola

Al punto ~~W~~ nei casi di mutamento di destinazione d'uso senza opere, ai fini della richiesta al Comune di attestazione del nuovo uso sembra più opportuno prescrivere la presentazione della denuncia in catasto piuttosto che del verbale di consistenza dell'unità immobiliare interessata e precisare che i cambi di destinazione al di fuori della categoria di appartenenza, sono soggetti a denuncia inizio attività, purché compatibili con la destinazione prevista dal Piano regolatore.

**Punto 9 art. 80 – permessi di costruire in deroga**

Al Punto 2 tenere conto che l'art. 6 della L.R. Campania n° 14/82 è stato abrogato dalla Legge Regionale n° 2 16/2004 e quindi si applicano le relative norme

**Punto 10 art. 84 – inizio dei lavori**

Sostituire la parola "allo scadere" le parole "non prima"

**Punto 11 art. 85 – termini e comunicazione di inizio lavori**

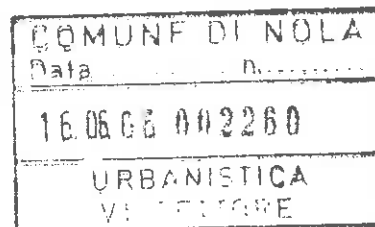
Al comma 2 dopo la parola decadenza aggiungere previo accertamento sopralluogo

**Punto 12 art. 101 – verifica ed autocertificazione**

E' necessario chiarire tutto il contesto dell'art. 101 in quanto non si capisce perché è demandata agli Uffici comunali la sola verifica dei requisiti dell'art. 99 lettera D punto 1, volendosi forse intendere la documentazione dell'intera lettera d e così anche per le verifiche demandate ai tecnici igienisti che dovrebbero esaminare i requisiti di cui alla lettera e punto 2. Analogamente i requisiti soggetti ad autocertificazione di cui alla lettera d n° III, IV e V Occorre infine disciplinare meglio il comma 4 nell'ipotesi che la documentazione presentata sia insufficiente

**Punto 13 art. 103 – verifica preliminare**

Tale articolo non ha alcuna corrispondenza con il precedente art. 102 richiamato per accertamento di requisiti – probabilmente vi deve essere un errore materiale dovendosi riferire al precedente art. 101 il quale a sua volta è da chiarire



*Handwritten signature*

|                 |  |
|-----------------|--|
| COMUNE DI NOLA  |  |
| Data            |  |
| 15.06.06 402260 |  |
| URBANISTICA     |  |
| V.ETTORE        |  |

**Punto 14 art. 121 - Termini del procedimento**

Sostituire all'art. 110 l'art. 109

**Punto 15 art. 113 - Commissione edilizia**

Occorre precisare che il n° dei componenti definiti in nove membri deve essere comprensiva del Dirigente del Settore urbanistica per cui gli esperti in architetture ed urbanistica ecc. deve essere di tre e non di quattro. Diversamente il n° dei componenti diventa dieci e non nove.

Inoltre sarebbe opportuno che il Presidente sia una persona diversa dal dirigente del Settore urbanistica potendo questi discostarsi dal parere della Commissione

**Punto 16 art. 109 permesso di costruire**

Prima del punto 6 aggiungere il seguente comma:

fatte salve le casistiche definite da specifiche discipline di settore il permesso edilizio è rilasciato limitatamente ai meri aspetti edilizio ed urbanistico di competenza comunale e non esime il titolare del permesso dal richiedere ed acquisire eventuali atti di assenso di competenza di altre amministrazioni ed eventuali ulteriori autorizzazioni anche di competenza comunale quali apertura di passi carrabili od altro

Dopo il comma 10 bis aggiungere <sup>†</sup>quando segue:

Dell'avvenuto rilascio viene data comunicazione al richiedente specificando l'entità del contributo. Il ritiro dell'atto è subordinato al deposito dell'attestazione di pagamento dei contributi con le modalità stabilite. Ove non si provveda al ritiro entro un anno dalla data di rilascio il permesso decade con provvedimento da comunicare all'interessato.

**Punto 17 art. 85 termini e comunicazioni dell'inizio lavori**

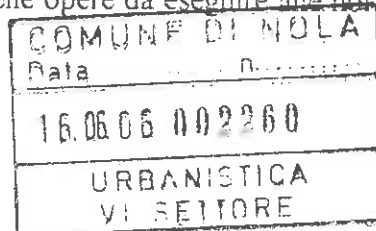
Nel titolo va aggiunto anche la parola ultimazione

Aggiungere alla fine dell'art.:

Quali sequestro penale del cantiere, provvedimento sospensione lavori, fallimento del titolare del permesso in caso di subentro del curatore fallimentare, eventuali impedimenti naturali.

In tali casi od altri di forza maggiore, il titolare del permesso prima della dichiarazione di decadenza deve presentare documentata istanza di proroga che è accordata senza tener conto della conformità alla normativa vigente al momento della proroga.

In ogni altro caso per l'esecuzione di opere non ultimate occorre procedere al rinnovo del permesso o ad un nuovo permesso che sarà subordinato alla conformità delle opere da eseguire alla normativa urbanistica vigente al momento del rinnovo.



#### **Punto 18 art. 12 superficie coperta**

In alternativa alla definizione contenuta nel glossario allegato al regolamento, si propone la seguente: la superficie coperta è la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale dell'ingombro planimetrico dell'edificio fuori terra esclusi tutti gli elementi che non costituiscono superficie utile lorda

#### **Punto 19 art. 27 Distanze ed altezze**

Il comma tre deve essere meglio chiarito per quanto riguarda la quota di riferimento e la sistemazione esterna. Non risultando giustificata la prescrizione che non deve essere maggiore della quota stradale. Sembra opportuno assumere come quota di riferimento in basso la quota del marciapiede esistente nelle aree urbanizzate e la quota assegnata dai competenti uffici comunali nelle aree di nuovo impianto oppure la minima quota del piano di campagna in aderenza al perimetro dell'edificio. Qualora il piano di sistemazione esterna sia superiore al marciapiede della strada di accesso si farà riferimento a quest'ultimo. Inoltre non sembra utile assumere l'altezza massima quando l'edificio presenta altezze diverse sui fronti rispetto al piano di sistemazione esterna. Sembra invece opportuno stabilire che in caso di edifici che non presentano altezza costante su tutti i fronti l'altezza massima si determina mediante la media ponderale delle altezze di ciascun fronte.

Inoltre sembra opportuno considerare che l'eventuali porzioni di edificio arretrate rispetto al filo della facciata vengano considerate ai fini dell'altezza solo quando emergano rispetto al profilo

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'R' followed by a diagonal stroke.



15  
A.I.N.

Associazione Ingegneri del Nolano

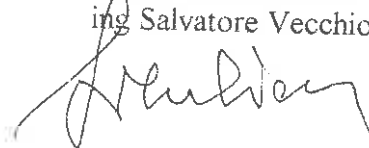
Via Merliano, 57 - 80035 Nola

ideale di una copertura inclinata con pendenza del 30% ed impostata alla quota più bassa fermo restando che non vengono considerati ai fini dell'altezza i parapetti di altezza non superiore a m. 1,50, i muri tagliafuoco i volumi tecnici, gli impianti e gli apparati tecnologici

Aggiungere al punto tre dell'art. l. videnziato la linea di gronda è definita come l'intersezione tra l'affacciata esterna del fabbricato e l'intradosso della copertura inclinata intendesi come intradosso il piano di imposta delle solette o dei solai oppure il piano di imposta delle orditure secondarie nel caso di strutture composte

Nola li, 16.06.2006

Il Presidente AiN  
ing Salvatore Vecchione



|                           |
|---------------------------|
| COMUNE DI NOLA            |
| Data ..... n. ....        |
| 16.06.06 002260           |
| URBANISTICA<br>VI SETTORE |

16  
OSSERVAZIONE APPROVATA IN COMMISSIONE CONSILIARE LL.PP. ED URBANISTICA  
NELLA SEDUTA DEL 23/06/2006 ED ALLEGATA AL VERBALE N° 45 DEL 23/06/2006.

**Art.1. (Oggetto)**

1. Il presente Regolamento disciplina, a norma del D.P.R. 06 giugno 2001 n° 380 e successive modificazioni ed integrazioni, ed a norma dell'art. 28 della Legge Regionale n° 16 del 22/12/2004 le caratteristiche degli edifici e delle loro pertinenze, le destinazioni d'uso degli stessi, le attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, sul suolo e nel sottosuolo, le procedure e le responsabilità amministrative di verifica e di controllo, nell'ambito del territorio del Comune di Nola, sia per il perimetro urbano che per le sue frazioni.

2. Esso è integrato dalle norme prescritte dagli strumenti urbanistici comunali e dai piani particolareggiati.

COMMISSIONE CONSILIARE  
- LAVORI PUBBLICI E URBANISTICA -  
IL PRESIDENTE



OSSERVAZIONE APPROVATA IN COMMISSIONE CONSILIARE LL.PP. ED URBANISTICA  
NELLA SEDUTA DEL 23/06/2006 ED ALLEGATA AL VERBALE N° 45 DEL 23/06/2006.

**Art.10. (Superficie utile lorda: esclusioni)**

1. La superficie utile lorda, espressa in mq., quale misura degli spazi considerati abitabili e/o agibili, rilevante ai fini della determinazione del carico urbanistico, è costituita dalla somma delle superfici coperte di tutti i piani, comprese le murature perimetrali e non.
2. Nella redazione dei progetti di opere edilizie, non sono conteggiate nella s.u.l., pur trattandosi di spazi che consentono l'insediamento di abitanti e/o addetti e/o utenti, le seguenti superfici:
  - 2.1. le superfici degli spazi aperti realizzati in forma di porticato, loggia, balcone, terrazzo e tettoia, per la parte di essi non eccedente il 50% della superficie coperta di ogni piano e costruite in modo tale che il rapporto tra i lati aperti ed i lati chiusi non superi 0,50; la superficie di detti spazi aperti che supera il 50% della superficie coperta sarà considerata come superficie coperta e conteggiata per la determinazione della volumetria massima consentita;
  - 2.2. le superfici degli ascensori e degli annessi pianerottoli di sbarco, delle scale di sicurezza e dei vani corsa degli impianti di sollevamento;
  - 2.3. le superfici degli spazi destinati al ricovero ed alla sosta delle autovetture, realizzate in sottosuolo, comprese quelle di accesso e di manovra ed indipendentemente dal loro carattere pertinenziale;
  - 2.4. le superfici relative ai volumi tecnici, cioè ai vani ed agli spazi strettamente necessari a contenere le apparecchiature principali ed accessorie degli impianti tecnici al servizio dei fabbricati (impianti idrici, termici, di condizionamento dell'aria, di sollevamento, elettrici, telefonici, per le telecomunicazioni, fognari, di raccolta e sgombero immondizie, ecc.), comprese le superfici degli spazi di accesso, cappotti termici, pareti ventilate e tutti gli accorgimenti per il risparmio energetico dell'edificio;
  - 2.5. le superfici dei piani interrati e le superfici dei piani parzialmente interrati, quando l'altezza della parte fuori terra (misurata secondo i criteri adottati per la misurazione dell'altezza massima dell'edificio) risulti inferiore a mt. 0,80, misurata tra la quota di sistemazione esterna e l'intradosso del solaio;
  - 2.6. le superfici dei piani sottotetto, che non hanno i requisiti di agibilità, pari o inferiori alla superficie dell'ultimo piano, ed avente altezza media inferiore a mt. 2,70 misurata tra il pavimento ed il soffitto, comunque con una pendenza non superiore al 35%;
  - 2.7. le superfici dei vani attigui a terrazzi o giardini destinate a serra, chiuse da pareti e coperture vetrate fisse o asportabili stagionalmente, purché tali superfici non eccedano il 25% della superficie del terrazzo o giardino interessato;
  - 2.8. le intere superfici destinate a serra, chiuse da pareti e coperture vetrate fisse o asportabili stagionalmente, situate a livello del suolo.
3. Rimangono esclusi, in sede di redazione dei progetti, dal calcolo della s.u.l. gli spazi privati utilizzabili dal pubblico, quali passaggi pedonali, gallerie, atri e porticati.
4. Nei piani di cui ai precedenti punti 2.6 e 2.7 è sempre ammessa la realizzazione di almeno un servizio igienico.
5. Nel caso di piani seminterrati vanno comunque computate nella superficie utile lorda le superfici adibite a laboratori, uffici, magazzini, locali agibili con permanenza, anche discontinua, di persone; sono, invece, escluse quelle adibite a cantine al servizio delle singole unità immobiliari ed ai servizi tecnici dei fabbricati.

COMMISSIONE CONSILIARE  
- LAVORI PUBBLICI E URBANISTICA -  
IL PRESIDENTE



OSSERVAZIONE APPROVATA IN COMMISSIONE CONSILIARE LL.PP. ED URBANISTICA  
NELLA SEDUTA DEL 23/06/2006 ED ALLEGATA AL VERBALE N° 45 DEL 23/06/2006.

**Art.11. (Calcolo del volume)**

Il volume degli edifici privi di piano seminterrato è dato dal prodotto delle superfici utili lorde dei singoli piani fuori terra per le rispettive altezze, computate da calpestio a calpestio, ad eccezione dell'ultimo piano utile la cui altezza va misurata all'intradosso dell'ultimo solaio.

Per gli edifici con copertura inclinata, il volume del sottotetto abitabile ed avente le dimensioni superiori a quelle di cui al precedente punto 2.6 dell'art. 10, va computato moltiplicando la superficie utile lorda del sottotetto per la corrispondente altezza media all'intradosso della copertura.

Per gli edifici, esistenti e di nuova costruzione, con piani seminterrati, al volume così definito va aggiunto il volume del seminterrato da calcolarsi come prodotto della superficie utile lorda del seminterrato per la relativa altezza media fuori terra, qualora detta altezza media risulti maggiore a mt. 0,80 misurata tra la quota di sistemazione esterna e l'intradosso del solaio;

Dal volume degli edifici vanno esclusi i volumi dei torrini scala e serbatoi, per la parte che fuoriesce dalle coperture, e i volumi dei vespai aventi dimensione massima di mt.1,00 misurata tra il livello del terreno circostante e l'estradosso del solaio; vanno, altresì, esclusi i volumi dei seminterrati e dei sottotetti con le dimensioni di cui al precedente art.10, punto 2.5 e 2.6, tenuto, altresì, conto della destinazione d'uso degli stessi, prevista dal citato art.10, punto 5.

IL PRESIDENTE  
COMMISSIONE CONSILIARE  
LAVORI PUBBLICI E URBANISTICA





OSSERVAZIONE APPROVATA IN COMMISSIONE CONSILIARE LL.PP. ED URBANISTICA  
NELLA SEDUTA DEL 23/06/2006 ED ALLEGATA AL VERBALE N° 45 DEL 23/06/2006.

**Art.12. (Superficie coperta, occupata, filtrante)**

1. La superficie coperta dalle costruzioni, così definita nel glossario –che costituisce parte integrante e sostanziale del presente regolamento- deve rispettare il rapporto fissato nelle vigenti Norme di attuazione al P.R.G..
  2. La superficie occupata non deve risultare superiore al 90% del lotto di pertinenza nelle zone "A" e "B1", di cui agli artt.8 e 9 delle Norme di attuazione del vigente P.R.G.; all'85% del lotto di pertinenza nelle altre zone omogenee.
  3. Correlativamente la superficie filtrante non deve risultare inferiore al 10% nelle zone "A" e "B 1" su indicate, ed al 15% nelle altre zone omogenee; detta superficie deve avere carattere di continuità.
  4. La superficie filtrante deve essere sistemata superficialmente a verde o comunque mediante soluzioni filtranti alternative che garantiscano pregio ambientale.
  5. Nel caso di insediamenti industriali la superficie filtrante non deve risultare inferiore al 20% del lotto di pertinenza e può essere realizzata anche con pavimentazioni di tipo filtrante.
- Sono esclusi dalla superficie coperta tutti gli elementi che non costituiscono superficie utile lorda.

COMMISSIONE CONSILIARE  
- LAVORI PUBBLICI E URBANISTICA -  
IL PRESIDENTE



OSSERVAZIONE APPROVATA IN COMMISSIONE CONSILIARE LL.PP. ED URBANISTICA  
NELLA SEDUTA DEL 23/06/2006 ED ALLEGATA AL VERBALE N° 45 DEL 23/06/2006.

**Art.27. (Distanze e altezze)**

1. Negli interventi di nuova costruzione la distanza degli edifici dal confine con proprietà di terzi e l'altezza massima degli stessi deve rispettare i limiti fissati dalle Norme di Attuazione del P.R.G. vigente.

2. La distanza degli edifici è la distanza minima tra le proiezioni verticali dei fabbricati o dal confine. Il calcolo di detta distanza non deve tener conto di sporgenze, aggetti, balconi con sporti inferiori a mt.1.30, purché aperti; nel predetto calcolo sono, invece, inclusi verande e bowindows.

In tutti i casi in cui le distanze non risultano disciplinate dalle Norme di Attuazione del P.R.G. si farà riferimento alla disciplina del Codice Civile.

3. L'altezza di un edificio è la distanza verticale misurata dalla quota di sistemazione esterna all'intradosso dell'ultimo solaio per edifici a copertura piana, o alla linea di gronda per edifici a copertura inclinata, con esclusione dei soli volumi tecnici, per la parte eccedente l'ultimo solaio. Per edifici con altezze diverse sui diversi fronti l'altezza massima è la media tra le altezze dei fronti stessi.

Per quota di sistemazione esterna si intende:

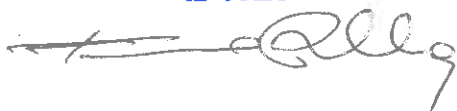
- la quota del marciapiede pubblico nelle zone urbanizzate;
- la minima quota del piano di campagna in aderenza al perimetro esterno dell'edificio (senza considerare le discese dei piani interrati o seminterrati), nelle zone non urbanizzate;

Per linea di gronda si definisce il ciglio della parte inferiore della falda di un tetto in aggetto rispetto alla parete, che determina il limite inferiore del tetto.

COMMISSIONE CONSILIARE

- LAVORI PUBBLICI E URBANISTICA -

IL PRESIDENTE




OSSERVAZIONE APPROVATA IN COMMISSIONE CONSILIARE LL.PP. ED URBANISTICA  
NELLA SEDUTA DEL 23/06/2006 ED ALLEGATA AL VERBALE N° 45 DEL 23/06/2006.

**Art.60. (Fabbricati rurali)**

1. Il Permesso di Costruire per le residenze nelle zone agricole può essere rilasciato per la conduzione del fondo ai proprietari coltivatori diretti, proprietari conduttori in economia, ai proprietari concedenti, agli affittuari o mezzadri aventi diritto a sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere e considerati imprenditori agricoli a titolo principale.
2. Per le necessità abitative dell'imprenditore agricolo a titolo principale è consentito l'accorpamento di lotti di terreno non contigui a condizione che sull'area asservita venga trascritto, presso la Conservatoria RR.II., vincolo di inedificabilità a favore del Comune da riportare successivamente su apposita mappa catastale depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale. In ogni caso l'asservimento non potrà essere consentito per volumi asserviti superiori a 500 mc.
3. Le costruzioni rurali, destinate ad abitazione, devono essere tecnologicamente isolate, in modo da evitare l'addossamento delle murature a terrapieni e simili.
4. Si applicano alle abitazioni rurali tutte le disposizioni relative alle costruzioni residenziali contenute nel presente R.E., salvo quanto diversamente stabilito nel presente articolo.
5. Il pavimento del pianterreno destinato ad uso abitazione deve essere sopraelevato di almeno mt.0,30 rispetto al piano di campagna o di cortile.
6. Tutt'intorno alle costruzioni deve essere realizzata una zona pavimentata di larghezza non inferiore a mt. 1,00.
7. Le pendenze del suolo circostante la casa, quelle dell'aia, dei cortili ed orti adiacenti alle abitazioni saranno sistemate in modo che la acque meteoriche possano defluire rapidamente, senza ristagno.
8. I piani seminterrati non possono essere adibiti ad uso abitativo.
9. Ogni abitazione rurale deve essere provvista di condotta o di pozzo costruito secondo le norme igieniche e di sicurezza vigenti, chiuso, o, quanto meno, di cisterna igienicamente costruita e protetta, chiusa ermeticamente.
10. In assenza di acquedotto, la potabilità deve essere garantita da un certificato rilasciato dall'Autorità sanitaria competente e l'uso deve essere debitamente autorizzato.
11. Ogni alloggio deve essere dotato di un servizio igienico, accessibile da apposito disimpegno, aerato ed illuminato direttamente dall'esterno.
12. Gli impianti per lo smaltimento delle acque nere e luride devono essere sistemati in modo da evitare ogni possibilità di inquinamento del pozzo, della cisterna e delle condutture di acqua potabile.
13. E' fatto divieto di adibire locali di abitazione alla manipolazione dei prodotti del fondo.
14. I locali ad uso porcilaia, pollaio, conigliera e simili, destinati in genere all'allevamento di animali domestici per consumo proprio, devono essere in ogni caso separati dalle abitazioni e distare da queste di almeno 20 mt..
15. Nel caso di fabbricati per allevamenti zootecnici aziendali o destinati alla produzione del latte alimentare e/o da trasformazione dovranno essere assunte tutte le misure previste dalla vigente legislazione in merito alla loro distanza da fabbricati residenziali e nei quali sono localizzati attrezzature e servizi (standard urbanistici), alla custodia e/o stoccaggio dei liquami, allo spargimento agronomico dei liquami provenienti da allevamenti del predetto tipo.
16. La distanza minima delle finestre dai locali adibiti a stalle e simili è di mt. 10.
17. Analogamente a quanto prescritto per le costruzioni in genere, le abitazioni rurali devono essere mantenute in modo conforme alle esigenze di abitabilità, dell'igiene e del decoro.
18. I fabbricati rurali esistenti devono rispettare le seguenti condizioni minime di abitabilità.

COMMISSIONE CONSILIARE  
- LAVORI PUBBLICI E URBANISTICA -  
IL PRESIDENTE



OSSERVAZIONE APPROVATA IN COMMISSIONE CONSILIARE LL.PP. ED URBANISTICA  
NELLA SEDUTA DEL 23/06/2006 ED ALLEGATA AL VERBALE N° 45 DEL 23/06/2006.

**Art. 65. (Ristrutturazione edilizia)**

1. Si definiscono "interventi ristrutturazione edilizia" quelli volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, con o senza aumento o recupero di superficie utile (pertanto tutti gli interventi disciplinati dall'art.3, comma 1, lettera d) del D.P.R. n° 380/01 e ss.mm.ii. e dalla Circolare 7 agosto 2003 n. 4147/316/26). Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e 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.
2. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono inoltre ricompresi anche quelli che prevedono la realizzazione di sottotetti che non hanno i requisiti di agibilità così come definiti all'art. 10 comma 2.6 e art. 31 punto 1 ultimo comma del presente regolamento.
4. Sono, inoltre, da considerare interventi di ristrutturazione edilizia, quelli che prevedono gli interventi entro la sagoma preesistente, come:
  - 4.1 la modifica del posizionamento di elementi distributivi verticali, condominiali o comuni (scale);
  - 4.2 la creazione di nuove superfici utili, ottenuta anche attraverso diverso posizionamento dei solai;
  - 4.3 la trasformazione di superficie accessoria (Sa) in superficie utile (Su);
  - 4.4 la demolizione e ricostruzione, parziale o totale, dei fabbricati nel rispetto della consistenza volumetrica di quella preesistente e della sagoma.
5. Sono, inoltre, da considerare interventi di ristrutturazione edilizia, gli interventi che, conservando la volumetria esistente, possono portare ad un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente.
6. Ai fini del presente regolamento si definisce "ristrutturazione globale" la ristrutturazione interessante un intero edificio o la demolizione e ricostruzione totale dell'edificio a condizione che la stessa avvenga all'interno della sagoma preesistente; "ristrutturazione parziale" l'intervento su parti dell'edificio; "ristrutturazione con ampliamento" la ristrutturazione con variazione in aumento della sagoma.

COMMISSIONE CONSILIARE  
LAVORI PUBBLICI E URBANISTICA -  
IL PRESIDENTE






OSSERVAZIONE APPROVATA IN COMMISSIONE CONSILIARE LL.PP. ED URBANISTICA  
NELLA SEDUTA DEL 23/06/2006 ED ALLEGATA AL VERBALE N° 45 DEL 23/06/2006.

**Art.68. (Destinazione d'uso)**

1. Le destinazioni d'uso delle costruzioni e delle aree non edificate sono definite dallo strumento urbanistico generale o esecutivo, secondo le seguenti categorie omogenee:

- a) residenze, singole o collettive, studi professionali; attività terziarie che non comportano accesso di pubblico;
- b) attività industriali;
- c) attività produttive, cioè quelle relative a tutte le attività di produzione di beni e servizi, ivi incluse le attività agricole, commerciali e artigiane, le attività turistiche ed alberghiere, i servizi resi dalle banche e dagli intermediari finanziari, i servizi di telecomunicazioni;
- d) attrezzature e servizi pubblici o ad uso pubblico;

2. Il mutamento di destinazioni d'uso da una categoria omogenea ad un'altra, laddove consentito dalle norme dello strumento urbanistico, deve essere realizzato nei modi e nei termini di seguito riportati, ed in particolare:

- a) i mutamenti di destinazione d'uso di immobili o loro parti, che non comportino interventi di trasformazione dell'aspetto esteriore, e di volumi o di superfici, sono subordinati a Denuncia di Inizio Attività.

la nuova destinazione d'uso deve essere compatibile con le categorie consentite dalla strumentazione urbanistica per le singole zone territoriali omogenee;

- b) i mutamenti di destinazione d'uso senza opere, nell'ambito delle categorie compatibili alle singole zone territoriali omogenee, è libero;
- c) i mutamenti 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, sono subordinati a rilascio del Permesso di Costruire;
- d) i mutamenti di destinazione d'uso nelle zone agricole - zona "E" - è sempre subordinato al rilascio del Permesso di costruire.

3. Variazioni all'interno della stessa categoria non determinano mutamenti della destinazione d'uso.

4. Si definisce "cambio della destinazione d'uso" (con o senza l'esecuzione di opere) delle singole unità immobiliari la modificazione da una a un'altra funzione d'uso definita dal P.R.G. vigente.

5. Le singole norme di zona del P.R.G. provvedono a definire l'ammissibilità dei cambi d'uso associati o meno a opere edilizie.

COMMISSIONE CONSILIARE  
- LAVORI PUBBLICI E URBANISTICA -  
IL PRESIDENTE




- l'allontanamento delle acque piovane e di quelle nere e luride deve essere effettuato mediante una opportuna canalizzazione impermeabile;
- devono essere abolite le stalle ed i ricoveri di bestiame esistenti sotto le abitazioni entro il termine di mesi 18 a decorrere dalla data di entrata in vigore del presente regolamento. Tali locali, opportunamente sistemati, potranno essere utilizzati per le esigenze del conduttore agricolo;
- dovranno essere realizzate tutte le opere necessarie a garantire l'eliminazione di eventuale umidità nelle abitazioni;
- assicurare i necessari livelli di impianti igienico-sanitari.

19. Le stalle e le concimaie dovranno essere costruite in conformità alle vigenti norme legislative e regolamentari ed avere dimensioni e caratteristiche specifiche al tipo di allevamento.

20. Gli indici ed i parametri edilizi delle residenze e delle pertinenze agricole sono definite dalle vigenti Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. comunale.

**COMMISSIONE CONSILIARE**  
**- LAVORI PUBBLICI E URBANISTICA -**  
**IL PRESIDENTE**



OSSERVAZIONE APPROVATA IN COMMISSIONE CONSILIARE LL.PP. ED URBANISTICA  
NELLA SEDUTA DEL 23/06/2006 ED ALLEGATA AL VERBALE N° 45 DEL 23/06/2006.

**Art.70. (Permesso di Costruire per varianti essenziali)**

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

La presentazione di varianti essenziali è ammessa anche in corso d'opera. Anche in questo caso, qualora entro i termini e le procedure stabilito agli artt. 20 e 21 del D.P.R. n° 380/2001 e ss.mm.ii. il Dirigente Settore Urbanistica non adotti alcuna decisione in merito, il progetto originario conserva la propria validità ed efficacia ad ogni conseguente effetto.

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

Il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione andrà opportunamente rideterminato in funzione del progetto modificato.

Il Permesso di Costruire per la esecuzione dei lavori in variante essenziale da luogo allo spostamento dei termini di validità del Permesso di Costruire originario e di quelli stabiliti per l'ultimazione dei lavori oggetto degli anzidetti Permessi di Costruire, i quali termini riprendono ex novo dalla data del rilascio del nuovo Permesso di Costruire.

Non si ha variante ma nuovo progetto ad ogni effetto quando quest'ultimo si differenzi dal progetto originariamente autorizzato per aumento del volume, per diverso orientamento, per diverse disposizioni planovolumetriche e, in genere, ove si possa escludere che il secondo progetto rappresenti una rilevante realizzazione parziale del primo.

2. La variante essenziale consiste in uno o più dei seguenti mutamenti:

- a) mutamento della destinazione d'uso che implichi variazione degli standards previsti dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 97 del 16 aprile 1968;
- b) aumento consistente della cubatura o della superficie di solaio da valutare in relazione al progetto approvato;
- c) modifiche sostanziali di parametri urbanistico-edilizi del progetto approvato ovvero della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza;
- d) mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito;
- e) violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, quando non attenga a fatti procedurali.
- f) Modifiche alla sagoma nel caso in cui eccedano le tolleranze di cantiere di cui al successivo Art. 95.

3. Non possono ritenersi comunque variazioni essenziali quelle che incidono sulla entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative.

COMMISSIONE CONSILIARE  
- LAVORI PUBBLICI E URBANISTICA -  
IL PRESIDENTE



OSSERVAZIONE APPROVATA IN COMMISSIONE CONSILIARE LL.PP. ED URBANISTICA  
NELLA SEDUTA DEL 23/06/2006 ED ALLEGATA AL VERBALE N° 45 DEL 23/06/2006.

**Art.78. (Denuncia di inizio di attività)**

1. Sono realizzabili mediante denuncia di inizio attività:

- a) gli interventi non riconducibili all'elenco di cui al precedente art. 76, comma 1, lettere a), b), c);
- b) interventi di manutenzione straordinaria;

che siano conformi alle previsioni del P.R.G., del presente regolamento edilizio e della disciplina urbanistico-edilizia vigente;

2. Sono, altresì, realizzabili mediante denuncia di inizio attività le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali denunce di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

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

a) gli interventi di ristrutturazione di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c) del D.P.R. n° 380/2001 e ss.mm.ii.

b) gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti; qualora i piani attuativi risultino approvati anteriormente all'entrata in vigore della legge 21 dicembre 2001, n. 443, il relativo atto di ricognizione deve avvenire entro trenta giorni dalla richiesta degli interessati; in mancanza si prescinde dall'atto di ricognizione, purché il progetto di costruzione venga accompagnato da apposita relazione tecnica nella quale venga asseverata l'esistenza di piani attuativi con le caratteristiche sopra menzionate;

c) gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche.

4. La regione Campania con legge può ampliare o ridurre l'ambito applicativo delle disposizioni di cui ai commi precedenti. Restano, comunque, ferme le sanzioni penali previste all'articolo 44 del D.P.R. n° 380/2001 e s.m.i.

5. Gli interventi di cui al comma 3 sono soggetti al contributo di costruzione ai sensi dell'articolo 16 del D.P.R. n° 380/2001 e s.m.i.

6. La realizzazione degli interventi di cui ai commi 1, 2 e 3 che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistica-ambientale, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative. Nell'ambito delle norme di tutela rientrano, in particolare, le disposizioni di cui al decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 e ss.mm.ii.

7. È comunque salva la facoltà dell'interessato di chiedere il rilascio di permesso di costruire per la realizzazione degli interventi di cui ai commi 1 e 2, senza obbligo del pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 16 del D.P.R. n° 380/2001 e s.m.i., salvo quanto previsto dal secondo

COMMISSIONE CONSILIARE

- LAVORI PUBBLICI E URBANISTICA -

IL PRESIDENTE





periodo del comma 5 dello stesso articolo. In questo caso la violazione della disciplina urbanistico-edilizia non comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 44 del D.P.R. n° 380/2001 e s.m.i. ed è soggetta all'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 37 del D.P.R. n° 380/2001 e s.m.i.

2. La facoltà di cui al primo comma del presente articolo ricorre esclusivamente nei seguenti casi:

a) gli immobili interessati non siano assoggettati da disposizioni di cui alle Leggi 1 Giugno 1939 n° 1089 e s.m.i., 29 Giugno 1939 n° 1497 e s.m.i., 6 Dicembre 1991 n° 394 e s.m.i., ovvero a disposizioni immediatamente operative dei Piani aventi la valenza di cui all'Art. 1 bis del Decreto Legge 27 Giugno 1985 n° 312, convertito con le modificazioni della Legge 8 Agosto 1985 n° 431, o dalla Legge 18 Maggio 1989 n° 183;

b) non siano compresi nelle zone omogenee A di cui all'Art. 2 del D.M. 2 Aprile 1968;

c) non siano comunque assoggettati agli strumenti urbanistici a discipline espressamente volte alla tutela delle loro caratteristiche paesaggistiche, ambientali, storico-archeologiche, storico-artistiche, storico-architettoniche e storico-testimoniali;

d) gli immobili interessati costituiscano già oggetto di prescrizioni di vigenti strumenti di pianificazione nonché di programmazione, le quali abbiano carattere di operatività immediata, e le trasformazioni previste non risultino in contrasto con tali strumenti urbanistici o con strumenti anche soltanto adottati e non ancora approvati.



COMMISSIONE CONSILIARE  
- LAVORI PUBBLICI E URBANISTICA -  
IL PRESIDENTE



OSSERVAZIONE APPROVATA IN COMMISSIONE CONSILIARE LL.PP. ED URBANISTICA  
NELLA SEDUTA DEL 23/06/2006 ED ALLEGATA AL VERBALE N° 45 DEL 23/06/2006.

**Art.85 (Termini e comunicazione dell'inizio dei lavori)**

1. Il termine per l'inizio di tutti i tipi di intervento non può essere superiore ad un anno. Se titolare del provvedimento edilizio è un Ente Pubblico o di diritto pubblico, in presenza di comprovate motivazioni di ordine finanziario, detto termine può essere prorogato sino alla concessione del finanziamento, senza alcun aggravio istruttorio.
2. Il titolare del provvedimento edilizio deve segnalare l'inizio dei lavori, mediante apposita comunicazione. Decorso inutilmente il termine per l'inizio dei lavori l'Amministrazione provvede alla dichiarazione di decadenza, previo accertamento mediante sopralluogo.
3. Il termine di ultimazione, non superiore a tre anni, può essere prorogato solo nei seguenti casi:
  - opere pubbliche, il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari;
  - in considerazione della mole dell'opera da realizzare e delle particolari caratteristiche tecnico-costruttive della stessa;
  - cause di forza maggiore estranee alla volontà del titolare del provvedimento edilizio.

COMMISSIONE CONSILIARE  
- LAVORI PUBBLICI E URBANISTICA -  
IL PRESIDENTE



OSSERVAZIONE APPROVATA IN COMMISSIONE CONSILIARE LL.PP. ED URBANISTICA  
NELLA SEDUTA DEL 23/06/2006 ED ALLEGATA AL VERBALE N° 45 DEL 23/06/2006.

**Art.99. (Progetto di opere edilizie)**

1. Il progetto di opere edilizie, a corredo della domanda di Permesso di Costruire, redatta su moduli predisposti dall'Amministrazione comunale, è composto dai seguenti elementi:

*A. Documentazione relativa alla certificazione dello stato di fatto, consistente in:*

- A.1 dati anagrafici, codice fiscale e recapito telefonico del richiedente e del progettista;
- A.2 dichiarazione di esistenza o meno di domanda ancora in itinere o già evasa, relativa alla richiesta di concessione in sanatoria, di cui agli artt.31 e segg. della legge 47/85, della Legge 724/94 e della legge 326/2003, con l'indicazione degli estremi per l'individuazione;
- A.3 certificazione urbanistica contenente i principali parametri relativi all'edificabilità dell'immobile (esatta ubicazione dell'area, zona omogenea, destinazione funzionale, volumetria edificabile, eventuali vincoli ambientali e paesistici, necessità di asservimento);
- A.4 estratto del foglio catastale rilasciato dall'Ufficio Tecnico Erariale, con colorazione dell'immobile interessato, controfirmato dal progettista;
- A.5 copia dell'atto di proprietà o di altro documento che dimostri la legittimazione del richiedente, con nota di trascrizione;
- A.6 estratto degli atti di fabbrica relativi all'immobile per gli interventi sull'esistente, ovvero autocertificazione dalla quale risultino gli interventi eventualmente eseguiti;

*B. nulla osta preliminari al progetto:*

- B.1 eventuale nulla osta della Soprintendenza preposta all'eventuale vincolo;
- B.2 eventuale nulla osta dell'A.S.L. competente per territorio

*C. Nulla osta preliminari all'inizio lavori:*

- C.1 eventuale nulla osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, oppure visto-esame del progetto da parte dello stesso Comando dei Vigili del Fuoco, oppure dichiarazione del progettista attestante che le opere progettate non sono soggette al suddetto nulla osta;

*D. documentazione relativa al rilievo dello stato di fatto:*

- D.1 stralcio del foglio catastale con l'esatta indicazione del lotto con campitura delle aree sulle quali è computata la superficie fondiaria e conseguentemente il volume edificabile;
- D.2 planimetria quotata d'insieme del piano terreno, comprendente la superficie dell'area, le strade con la relativa toponomastica e la loro ampiezza, la posizione, le sagome e i distacchi dal fabbricato, le posizioni delle eventuali costruzioni confinanti con i relativi distacchi ed altezze, le eventuali alberature esistenti con l'indicazione delle relative essenze, l'indicazione delle opere di urbanizzazione primaria esistenti e degli allacciamenti ai pubblici servizi;
- D.3 rilievo fotografico a colori dell'area e del suo contesto con montaggio in sequenza logica (ad es. in strisce panoramiche);
- D.4 rilievo quotato degli edifici esistenti, in scala non inferiore a 1:200 (in scala 1:100 per interventi di restauro) con la specificazione delle attuali destinazioni d'uso relative a tutti i piani e le sezioni più significative;

*E. documentazione concernente il progetto, relativamente a:*

- E.1. corrispondenza alle norme urbanistiche ed edilizie con riguardo a:
  - tavola generale contenente: planimetria generale comprendente il lotto interessato all'intervento ed

COMMISSIONE CONSILIARE  
- LAVORI PUBBLICI E URBANISTICA -  
IL PRESIDENTE



estesa all'intorno, contenente indicazioni delle posizioni delle eventuali costruzioni confinanti, con relative distanze ed altezze (scala non inferiore a 1:500);

- piante, prospetti, sezioni, tavole di confronto fra stato di fatto e stato di progetto, pianta del piano terreno con inserimento quotato del progetto nel lotto di pertinenza;
- scheda sinottica di calcolo e di confronto, riportante gli indici di P.R.G. per la zona omogenea interessata dall'intervento e gli indici edilizi di progetto, per la verifica di questi ultimi rispetto ai primi; eventuale verifica delle destinazioni d'uso;
- eventuale modello ISTAT/1/201.

E.2. requisiti igienico-sanitari documentati tramite:

- planimetrie relative alla progettazione dello schema di fognatura e relazione tecnico-sanitaria per gli edifici industriali che contenga: il genere di industria al quale la costruzione deve servire, il numero di addetti previsti, la descrizione delle lavorazioni effettuate, i materiali trattati, prodotti, depositati ed eliminati, i flussi di traffico commerciale, nonché i provvedimenti atti ad eliminare i rumori, gli scarichi di ogni tipo, le esalazioni nocive e i rifiuti tossico-nocivi ovvero dichiarazione del progettista che asseveri che le opere progettate non sono soggette a tali disposizioni;

E.3. requisiti di fruibilità documentati tramite:

- piante e sezioni dell'intervento con dimostrazione grafica dei requisiti previsti dalla legislazione in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;
- dichiarazione del professionista abilitato che attesti la conformità del progetto alle disposizioni normative sopra indicate;

E.4. requisiti di sicurezza delle strade, secondo la corrispondente disciplina, documentati tramite planimetria in scala adeguata del piano terreno relativa agli accessi sulla strada e alla verifica delle fasce di rispetto del confine stradale in funzione del manufatto e del tipo di strada su cui fronteggia tale manufatto;

E.5. requisiti degli impianti nei casi e secondo le disposizioni previsti dalla corrispondente disciplina;

E.6. relazione tecnica descrittiva;

- ulteriore documentazione a corredo consistente nei seguenti elementi:

*F. calcolo delle superfici e dei volumi controfirmato dal progettista ai fini della determinazione degli oneri di urbanizzazione;*

*G. calcolo del contributo commisurato al costo di costruzione.*

2. La documentazione da produrre a corredo della domanda di Permesso di Costruire per ciascuna delle voci A, B, C, D, E, F, G, del primo comma del presente articolo viene integrata o modificata su indicazione dell'Osservatorio Edilizio Cittadino.

2. Documentazione a corredo della Denuncia di Inizio Attività.

- a Denuncia di inizio attività, in carta semplice, a firma del proprietario o da chi abbia titolo ad eseguire i lavori, contenente: l'indicazione della residenza e dati anagrafici del denunciante, l'indirizzo presso il quale devono essere inviate eventuali comunicazioni, se diverso dalla residenza; ubicazione ed estremi catastali dell'immobile oggetto della richiesta; nominativo, dati anagrafici, numero di iscrizione all'albo professionale e indirizzo del progettista e del direttore dei lavori; nominativo dell'impresa a cui si intende affidare i lavori, ragione sociale, partita IVA, sede dell'impresa, numero di iscrizione alla Camera di Commercio, o sezioni speciali; la data dell'effettivo inizio dei lavori, documentazione adempimenti D. Lgs 276/2003 e ss.mm.ii;

COMMISSIONE CONSILIARE

- LAVORI PUBBLICI E URBANISTICA -

IL PRESIDENTE





b Atto di nomina del progettista, del direttore dei lavori e dell'impresa;

c Dettagliata relazione tecnica descrittiva dell'immobile, della zona di P.R.G. in cui dovrà essere eseguito l'intervento, della sussistenza di tutte le condizioni di cui al comma 60 punto 8) lett. a) e b) dell'art. 2, legge n. 662/96, e dell'intervento in tutti i particolari sia tecnici e sia decorativi e specificazione dei materiali esterni previsti per tipo e colori, delle qualità dei materiali, delle principali soluzioni tecniche adottate, a firma di progettista abilitato che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico sanitarie;

d Progetto delle opere da realizzare, asseverato da tecnico abilitato, composto da:  
- Relazione ed elaborati grafici di rilievo, comprensivi di documentazione fotografica a colori dell'area di pertinenza degli interventi (formato minimo 13x18);  
- Relazione ed elaborati grafici di progetto.

Gli elaborati grafici, completi dello stato dei luoghi attuale e di quello futuro, devono comprendere: planimetrie generali - aerofotogrammetrico e particellare - con l'individuazione dell'immobile (sc. 1:2000), planimetrie di posizione (sc. 1:200 oppure 1:500), piante, sezioni longitudinale e trasversale, prospetti (sc. 1:100), ed essere corredati delle quote necessarie alla intelligibilità dell'opera. Eventuali dettagli, rappresentati in scala idonea (1:50 oppure 1:20), dei principali elementi architettonici e decorativi o strutturali, debitamente firmati dal proprietario e da tecnico abilitato all'esercizio della professione.

e *Relazione geologica sulla fattibilità delle opere da realizzare, esclusivamente nei seguenti interventi:*

- *aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria;*
- *realizzazione di parcheggi pertinenziali di unità immobiliari situati nel sottosuolo del lotto su cui insistono i relativi edifici;*
- *interventi di ristrutturazione edilizia, comprensive della demolizione e ricostruzione con lo stesso ingombro volumetrico;*
- *altri interventi sottoposti a concessione specificamente disciplinati da piani attuativi, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal Consiglio Comunale, contenenti previsioni di dettaglio;*

f Comprova dell'avvenuto deposito al Genio Civile di Napoli delle opere ai sensi della legge n. 64/74, legge n. 1086/71 e legge R.C.n. 9/83 (fotocopia del frontespizio col timbro dell'avvenuto deposito con l'indicazione del numero di pratica e la data di presentazione), da presentare anche successivamente alla presentazione della denuncia, e comunque entro il termine previsto per l'inizio dei lavori, a pena dell'applicazione delle sanzioni di legge previste in materia di abusi edilizi, qualora il progettista ne faccia espressa menzione nella relazione tecnica;

g Attestazione di versamento di euro <sup>51,65</sup>~~25,83~~ sul c.c.p. n. 17021809 intestato a Comune di Nola - Servizio tesoreria 80035 Nola, per diritti di segreteria;

h Relazione tecnica descrittiva degli impianti tecnologici negli edifici, per quanto riguarda l'installazione, l'ampliamento e la modifica, e grafici di progetto ai sensi della legge n. 46/90 e D.P.R. n. 447/91 e succ. modif. e integ., a firma di tecnici iscritti agli albi professionali e per le rispettive competenze. Qualora non occorra il deposito del progetto dovranno essere specificati

COMMISSIONE CONSILIARE  
LAVORI PUBBLICI E URBANISTICA -  
IL PRESIDENTE



i motivi e la descrizione degli impianti dovrà essere contenuta nella relazione di cui al punto 2). Al termine dei lavori dovrà essere presentata la dichiarazione di conformità degli impianti realizzati, rilasciata dall'impresa installatrice, ai sensi della legge n. 46/90, artt. 9 e 13;

i Relazione tecnica descrittiva e grafici di progetto degli impianti termici a norma della legge n. 10/91, D.P.R. 421/93 e n. 551/99 a firma di tecnici abilitati redatta secondo i modelli allegati al D.M. 13/12/93;

j Eventuali autorizzazioni, nulla osta, pareri dell'Autorità preposta alla Tutela dei vincoli (es. ASL NA4, VV.F., Ente proprietario strada, Soprintendenza archeologica, Autorità di Bacino, ...). Detti atti di assenso, comunque denominati, ad esclusione degli immobili tutelati a norma del D.Lgs. n. 490/99, potranno essere acquisiti anche successivamente alla presentazione della denuncia di inizio attività, allegando al fascicolo la comprova dell'avvenuta richiesta all'Ente interessato, con le modalità già indicate al punto 6) del presente avviso.

- Per gli immobili sottoposti ai vincoli di cui al D.Lgs. n. 490/99 (evidentemente riferiti ai beni paesaggistici e ambientali soggetti a tutela ai sensi dell'art. 1, ex lege 1497/39 e art. 1, ex legge 431/85), la presentazione della denuncia di inizio attività è subordinata al decorso del termine di cui all'art. 151, comma 4, del citato decreto legislativo;

k Comprova dell'avvenuta notifica preliminare all'A.S.L. NA4, quale organo di vigilanza territorialmente competente, elaborata conformemente all'allegato III del d.lgs. 494/96 e succ. modif. e integ., ai sensi dell'art. 11;

l I progetti per gli interventi ricadenti nelle aree perimetrate dal Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Piano di Bacino Nord Occidentale, adottato con delibera comitato istituzionale n. 11 del 10/05/02 e pubblicato con BURC n. 26 del 27/05/02, sono integrati dallo studio di compatibilità idrogeologica, in relazione al tipo di intervento (consentito) e con i criteri di cui all'art. 37 delle norme di attuazione, previa approvazione da parte della stessa Autorità di Bacino nei casi previsti;

m Copia del titolo di proprietà;

n Nel caso di denuncia a firma del conduttore dell'immobile, oltre alla documentazione di cui al precedente punto 12), copia del contratto di locazione, registrato a norma, con esplicita autorizzazione da parte del proprietario a presentare al Comune la denuncia di attività e ad eseguire i lavori;

o Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà concernente:

- la disponibilità dell'immobile oggetto dell'intervento;
- la regolarità delle preesistenze (con l'indicazione dell'epoca della costruzione e degli estremi dei provvedimenti assentiti).
- le servitù che eventualmente gravano sull'area o sull'immobile;
- l'inesistenza di eventuali sequestri o procedimenti giudiziari in corso.
- i vincoli di carattere storico-artistico o paesistico che eventualmente gravano sull'area o sull'immobile.

p Nel caso di rifacimento, inserimento di nuovi elementi e/o tinteggiatura di facciate di fabbricati situati nella zona "A-Edificata di particolare interesse storico ed artistico" del P.R.G., per quelli

COMMISSIONE CONSILIARE

- LAVORI PUBBLICI E URBANISTICA -

IL PRESIDENTE



limitrofi ad essi, nonché per quelli ricadenti in aree sottoposte a vincoli di carattere paesistico, ambientale, archeologico:

- tavola policromatica relativa ai prospetti del fabbricato;
- particolare di fregi, cornici, lesene, ecc.;
- sezione cornicione, sporti, ecc., in scala 1:50 opp. 1:20.

I predetti lavori non potranno avere inizio prima di aver concordato i colori con il Settore Urbanistica del Comune di Nola.

Inoltre, prima di dare esecuzione di tinteggiatura dovranno essere eseguiti campioni sul posto, onde consentire all'ufficio Urbanistica la verifica della rispondenza di tali elementi alle indicazioni dello stesso e lasciare il campione approvato sino all'ultimazione delle tinteggiature. Qualora il fabbricato sia sottoposto a vincolo storico-artistico dovrà essere allegato alla denuncia la preventiva approvazione all'intervento, a norma degli artt. 23 e 24 del D.Lgs. n. 490/99, da richiedere alla "Soprintendenza per i Beni Architettonici ed il Paesaggio e per il Patrimonio Storico Artistico e Demoetnoantropologico" di Napoli e Provincia - Piazza Plebiscito, 1 - 80132 Napoli;

- q Nel caso di denuncia di inizio attività per lavori non completati a seguito di denuncia di inizio attività l'interessato può presentare alla scadenza del termine di anni 3(tre) una nuova denuncia per le opere non ancora eseguite, qualora le stesse siano ancora compatibili con la vigente normativa urbanistica e sempre che quest'ultima consenta il ricorso al regime semplificato della d.i.a..

*Alla nuova denuncia va allegata la stessa documentazione prevista per la denuncia già presentata, opportunamente adeguata, con riferimento alle opere ancora da eseguire.*

*Nel caso di lavori da eseguire in variante in corso d'opera la nuova denuncia deve essere presentata prima della scadenza del termine fissato per l'ultimazione dei lavori ed integrata con la descrizione delle variazioni apportate al progetto originario, con una relazione a firma del progettista incaricato che attesti la conformità di tali variazioni rispetto alla normativa urbanistica ed edilizia e, qualora gli interventi edilizi in via di esecuzione interessino beni sottoposti ai vincoli di cui al d.lgs. 490/99, con una specifica autorizzazione rilasciata dalle amministrazioni preposte alla tutela dei vincoli stessi ed avente ad oggetto le opere non previste dalla precedente denuncia di inizio attività.*

- r Qualora i lavori consistano in opere di demolizione e/o rimozione di materiale contenente amianto:
- copia del piano di lavoro contenente le misure di sicurezza e di salute dei lavoratori e la protezione dell'ambiente esterno, ai sensi dell'art. 34 d.lgs. 277/91 approvato dall'ASL NA4 competente per il territorio, o in sostituzione dell'approvazione, autocertificazione da cui si dichiara il decorso dei 90 gg., senza prescrizioni dell'organo di vigilanza, da parte del datore di lavoro;
  - documento comprovante l'iscrizione alla sezione speciale dell'Albo nazionale delle imprese esercenti servizi di smaltimento rifiuti, a firma dell'impresa esecutrice dei lavori.

*Le opere di demolizione di costruzioni esistenti o di loro parti comporta la rimozione e il trasporto a rifiuto del materiale di risulta, nonché la risistemazione del terreno di sedime, in applicazione per quanto di ragione del D.Lgs. n. 22/97;*

- s In caso di opere edilizie riguardanti edifici pubblici e privati aperti al pubblico, come definiti dal D.M. 14/6/89, art. 2, lett. D), che sono suscettibili di limitare l'accessibilità e la visitabilità di

COMMISSIONE CONSILIARE  
- LAVORI PUBBLICI E URBANISTICA -  
IL PRESIDENTE





limitrofi ad essi, nonché per quelli ricadenti in aree sottoposte a vincoli di carattere paesistico, ambientale, archeologico:

- tavola policromatica relativa ai prospetti del fabbricato;
- particolare di fregi, cornici, lesene, ecc.;
- sezione cornicione, sporti, ecc., in scala 1:50 opp. 1:20.

I predetti lavori non potranno avere inizio prima di aver concordato i colori con il Settore Urbanistica del Comune di Nola.

Inoltre, prima di dare esecuzione di tinteggiatura dovranno essere eseguiti campioni sul posto, onde consentire all'ufficio Urbanistica la verifica della rispondenza di tali elementi alle indicazioni dello stesso e lasciare il campione approvato sino all'ultimazione delle tinteggiature. Qualora il fabbricato sia sottoposto a vincolo storico-artistico dovrà essere allegato alla denuncia la preventiva approvazione all'intervento, a norma degli artt. 23 e 24 del D.Lgs. n. 490/99, da richiedere alla "Soprintendenza per i Beni Architettonici ed il Paesaggio e per il Patrimonio Storico Artistico e Demoetnoantropologico" di Napoli e Provincia - Piazza Plebiscito, 1 - 80132 Napoli;

- q Nel caso di denuncia di inizio attività per lavori non completati a seguito di denuncia di inizio attività l'interessato può presentare alla scadenza del termine di anni 3(tre) una nuova denuncia per le opere non ancora eseguite, qualora le stesse siano ancora compatibili con la vigente normativa urbanistica e sempre che quest'ultima consenta il ricorso al regime semplificato della d.i.a..

*Alla nuova denuncia va allegata la stessa documentazione prevista per la denuncia già presentata, opportunamente adeguata, con riferimento alle opere ancora da eseguire.*

*Nel caso di lavori da eseguire in variante in corso d'opera la nuova denuncia deve essere presentata prima della scadenza del termine fissato per l'ultimazione dei lavori ed integrata con la descrizione delle variazioni apportate al progetto originario, con una relazione a firma del progettista incaricato che attesti la conformità di tali variazioni rispetto alla normativa urbanistica ed edilizia e, qualora gli interventi edilizi in via di esecuzione interessino beni sottoposti ai vincoli di cui al d.lgs. 490/99, con una specifica autorizzazione rilasciata dalle amministrazioni preposte alla tutela dei vincoli stessi ed avente ad oggetto le opere non previste dalla precedente denuncia di inizio attività.*

- r Qualora i lavori consistano in opere di demolizione e/o rimozione di materiale contenente amianto:
- copia del piano di lavoro contenente le misure di sicurezza e di salute dei lavoratori e la protezione dell'ambiente esterno, ai sensi dell'art. 34 d.lgs. 277/91 approvato dall'ASL NA4 competente per il territorio, o in sostituzione dell'approvazione, autocertificazione da cui si dichiara il decorso dei 90 gg., senza prescrizioni dell'organo di vigilanza, da parte del datore di lavoro;
  - documento comprovante l'iscrizione alla sezione speciale dell'Albo nazionale delle imprese esercenti servizi di smaltimento rifiuti, a firma dell'impresa esecutrice dei lavori.

*Le opere di demolizione di costruzioni esistenti o di loro parti comporta la rimozione e il trasporto a rifiuto del materiale di risulta, nonché la risistemazione del terreno di sedime, in applicazione per quanto di ragione del D.Lgs. n. 22/97;*

- s In caso di opere edilizie riguardanti edifici pubblici e privati aperti al pubblico, come definiti dal D.M. 14/6/89, art. 2, lett. D), che sono suscettibili di limitare l'accessibilità e la visitabilità di

COMMISSIONE CONSILIARE  
- LAVORI PUBBLICI E URBANISTICA -  
IL PRESIDENTE





cui alla legge n. 13/89 e succ. modif.:

- elaborati grafici come al punto 3) del presente avviso (le soluzioni adottate potranno essere riportate, ove possibile, anche direttamente sugli stessi);
- dichiarazione di conformità alla normativa vigente in materia di accessibilità e di superamento delle barriere architettoniche, a firma di tecnico abilitato.

- Tale dichiarazione deve accompagnarsi, comunque, ad ogni richiesta di modifica di destinazione d'uso.

t I progetti relativi alla ristrutturazione di interi edifici devono essere redatti in conformità delle norme di cui all'art. 1 della legge n. 13/89, allegando dichiarazione di conformità degli elaborati alle disposizioni di cui alle vigenti leggi in materia di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche, a firma di progettista abilitato;

u Al di fuori delle ipotesi dell'art. 9 legge n. 10/77 e succ. modif. e integ. e segnatamente per gli interventi di ristrutturazione edilizia, nonché per gli interventi sottoposti a concessione specificamente disciplinati da piani attuativi, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal Consiglio Comunale, contenenti previsioni di dettaglio è dovuta la corresponsione del contributo di cui all'art. 3 della legge su menzionata commisurato secondo le seguenti incidenze:

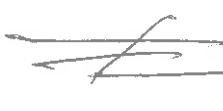
- spese di urbanizzazione calcolato in base alla volumetria del fabbricato;
- costo di costruzione calcolato in relazione al costo dell'intervento.

v A tal fine deve essere allegata alla denuncia l'attestazione del versamento dovuto su c.c.p. già indicato al punto 7) e computo metrico preventivo dei lavori. L'importo di cui al punto b) deve essere conguagliato, entro e non oltre 60 gg. dalla ultimazione delle opere, alla presentazione di computo metrico consuntivo, a firma del progettista e/o direttore dei lavori. Il contributo di cui alle lettere a) e b) sarà verificato successivamente dall'ufficio e richiesto al denunciante l'eventuale importo a conguaglio. L'interessato resta obbligato a versare entro 30 gg. dalla richiesta l'importo determinato. Scaduto infruttuosamente tale ultimo termine saranno applicate, sulle somme a conguaglio gli interessi maturati, nonché le sanzioni di cui all'art. 3 della L. n. 47/85. Per gli importi e le aliquote da applicare dovrà farsi riferimento alle tabelle di cui alla delibera di C.S. n. 10 del 22/02/94 e successivi aggiornamenti.

w Nei casi di mutamento di destinazione d'uso senza opere, qualora l'interessato voglia darne notizia o richieda successivamente al Comune un'attestazione del nuovo uso dell'unità immobiliare, è prescritta, in allegato alla comunicazione, la presentazione di un verbale di consistenza dell'u.i. interessata, nonché per quanto riguarda gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico, come definiti dal D.M. 14/06/89, art. 2, lett. D, la dichiarazione di conformità di cui al punto 19), 2ª linea. E' comunque fatto obbligo all'interessato di trasmettere, entro trenta giorni dalla modifica della destinazione d'uso, la documentazione catastale attestante la effettiva variazione;

x Per quanto riguarda la realizzazione di parcheggi pertinenziali conformi agli strumenti urbanistici vigenti, da realizzare nel sottosuolo del lotto su cui insistono gli edifici (art. 6 legge regionale n. 19/2001):

- dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà circa l'epoca della costruzione e dei provvedimenti assentiti per l'esistente fabbricato a cui sarà legato da vincolo pertinenziale il

  
COMMISSIONE CONSILIARE  
- LAVORI PUBBLICI E URBANISTICA -  
IL PRESIDENTE



parcheggio;

- atto unilaterale d'obbligo, registrato, da trascriversi all'ufficio dei registri immobiliari a cura e spese dell'obbligato nel termine massimo di trentasei mesi dalla data di presentazione della denuncia, col quale il proprietario richiedente s'impegna a vincolare in regime pertinenziale i posti auto da realizzare alle unità immobiliari esistenti (modulo predisposto dall'ufficio);
- relazione geologica sulla fattibilità dell'opera;
- progetto di sistemazione della superficie dell'area interessata dall'intervento. Per gli interventi da realizzare al di sotto di superfici non impermeabilizzate il progetto di sistemazione, predisposto da un dottore agronomo, deve prevedere una copertura di almeno un metro di spessore medio ed idonee piantumazioni, simili per specie e quantità a quelle preesistenti;

y Per la realizzazione di impianti serricoli per lo sviluppo e la produzione delle colture orto-frutto-floricole a ciclo stagionale o ininterrotto, ovvero con ripetizione della stessa specie di prodotto senza soluzione di continuità (legge regionale n. 8/95 e s.m.i.), la denuncia dovrà contenere la seguente ulteriore documentazione:

- dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà concernente i vincoli che eventualmente gravano sull'area, l'esercizio professionale dell'attività di imprenditore singolo o associato, la conduzione dei fondi agricoli in base ad un titolo legittimo;
- copia del titolo abilitante alla conduzione del fondo;
- certificato di imprenditore agricolo rilasciato dalla C.C.I.A.A.;
- atto unilaterale d'obbligo, registrato, da trascriversi sui registri della proprietà immobiliare a cura e spese dell'obbligato, nel termine massimo di trentasei mesi dalla data di presentazione della denuncia che preveda il mantenimento della destinazione dell'impianto a servizio dell'attività agricola (modulo predisposto dall'ufficio).

z Il fascicolo dovrà essere corredato, inoltre, dall'elenco dei documenti presentati;

L'omissione di qualcuno dei documenti richiesti dovrà essere motivata nella relazione di cui al punto c). In caso di occupazione di suolo pubblico occorre premunirsi della relativa autorizzazione ed attenersi alle eventuali prescrizioni. La documentazione indicata ai punti a), c), d) e p) deve essere prodotta in triplice copia ed in quintuplica copia per interventi su immobili vincolati ai sensi del d.lgs.n. 490/99, art. 151. In duplice copia, quella di cui ai punti h), i) e s). Ove non diversamente indicato il progettista assume la qualità anche di direttore dei lavori. Oltre a quanto già precedentemente indicato, alla fine dei lavori il progettista abilitato dovrà depositare presso questo lo sportello unico per l'edilizia il certificato di collaudo attestante la conformità dell'opera eseguita al progetto presentato. Il responsabile del procedimento potrà richiedere l'ulteriore o consentire l'omissione di parte della documentazione su indicata, da valutare caso per caso, già nel corso della verifica preliminare.

COMMISSIONE CONSILIARE

- LAVORI PUBBLICI E URBANISTICA -

IL PRESIDENTE



OSSERVAZIONE APPROVATA IN COMMISSIONE CONSILIARE LL.PP. ED URBANISTICA  
NELLA SEDUTA DEL 23/06/2006 ED ALLEGATA AL VERBALE N° 45 DEL 23/06/2006.

**Art.103. (Verifica preliminare)**

1. L'accertamento dei requisiti di cui al secondo e terzo comma del precedente art.101 può essere ottenuta dall'interessato mediante richiesta della corrispondente verifica presentata direttamente all'ufficio competente.
2. La verifica di cui al precedente comma non può essere modificata se non per mutamento delle caratteristiche del progetto o per il sopravvenire di nuove disposizioni normative e pianificatorie.



COMMISSIONE CONSILIARE  
- LAVORI PUBBLICI E URBANISTICA -  
**IL PRESIDENTE**

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "G. G.", is written over the printed text of the President's name.



OSSERVAZIONE APPROVATA IN COMMISSIONE CONSILIARE LL.PP. ED URBANISTICA  
NELLA SEDUTA DEL 23/06/2006 ED ALLEGATA AL VERBALE N° 45 DEL 23/06/2006.

**Art.113. (Composizione della Commissione edilizia)**

1. La Commissione Edilizia Comunale è composta da dieci membri ed è presieduta dal Dirigente dell'Ufficio Urbanistica o suo delegato.

2. Oltre che dal Presidente, la Commissione è composta dai seguenti membri, tutti con diritto di voto:

- n.1 architetto, scelto da una terna di nomi segnalati dall'Ordine di appartenenza;
- n.1 ingegnere, scelto da una terna di nomi segnalati dall'Ordine di appartenenza;
- n.1 geologo, scelto da una terna di nomi segnalati dall'Ordine di appartenenza;
- n.1 avvocato, scelto da una terna di nomi segnalati dall'Ordine di appartenenza;
- n.1 geometra, scelto da una terna di nomi segnalati dall'Ordine di appartenenza;
- n.4 esperti in architettura ed urbanistica o in progettazione architettonica o edilizia o in tecnologie edilizie o in fruibilità e qualità ambientale o in materia di verde urbano e del paesaggio.

3. Gli esperti sono nominati dal Consiglio Comunale, con voto limitato ad una sola preferenza per ogni consigliere comunale, per garantire la rappresentanza delle minoranze.

Gli stessi sono individuati sulla base di curricula, previo apposito avviso pubblico.

I requisiti previsti da tutti i membri sono:

- non aver riportato condanne penali né carichi pendenti;
- non essere rappresentanti degli organi statali, regionali, provinciali, di comunità montane cui competono attribuzioni di controllo preventivo o successivo sull'attività edilizia del comune;
- non aver fatto parte della medesima commissione nell'ultimo triennio.

4 Il Dirigente dell'Ufficio Urbanistica nomina il Segretario verbalizzante, nella persona di un tecnico dipendente comunale.

COMMISSIONE CONSILIARE  
- LAVORI PUBBLICI E URBANISTICA -  
IL PRESIDENTE






OSSERVAZIONE APPROVATA IN COMMISSIONE CONSILIARE LL.PP. ED URBANISTICA  
NELLA SEDUTA DEL 23/06/2006 ED ALLEGATA AL VERBALE N° 45 DEL 23/06/2006.

**Superficie coperta e rapporto di copertura.**

La Superficie coperta (S.c. espressa in mq) è la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, con esclusione delle parti aggettanti aperte, come balconi, sporti di gronda e simili.

Per le costruzioni caratterizzate da diversa conformazione planimetrica dei piani, si assume come superficie coperta la superficie di maggiore estensione tra le seguenti:

- superficie del piano direttamente insistente sul terreno;
- superficie corrispondente alla media delle superfici dei singoli piani;
- superficie dell'eventuale piano la cui estensione superi per più del 20% la superficie corrispondente alla media delle superfici.

Sono esclusi dalla superficie coperta tutti gli elementi che non costituiscono superficie utile lorda.



COMMISSIONE CONSILIARE  
- LAVORI PUBBLICI E URBANISTICA -  
IL PRESIDENTE



32

ing. Gianfranco Manfredi

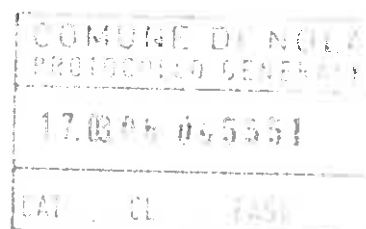
via Fonte De Sena n°19 - 80035 NOLA  
tel/fax 0818233363-p.iva 00645821216



COMUNE DI NOLA

Deliberazione del Consiglio Comunale n.1 del 18.01.2006

Regolamento edilizio comunale



OSSERVAZIONI

Il Regolamento edilizio adottato non fornisce indicazioni circa la possibilità di consentire l'apertura al pubblico transito di strade private.

Il vecchio regolamento edilizio, approvato nel 1962 in in uno al Programma di Fabbricazione, all'art. 14, dava, invece, delle indicazioni abbastanza significative.

L'art.21 del nuovo regolamento edilizio ( accesso alla rete viaria ) potrebbe, pertanto, essere integrato con un ultimo comma che dovrebbe esporre:

ART. 21

1 - .....

2 - .....

3 - .....

4 - .....

5 - .....

51 - .....

52 - .....

53 - .....

6 - Nelle zone al di fuori del centro storico, possono essere aperte al pubblico transito tratti di strade private previa approvazione di apposito progetto da parte del Comune con conseguente acquisizione delle aree interessate

già eventualmente disponibili, e/o necessarie per eventuali ampliamenti.

Per l'apertura al pubblico transito di tali tratti di strade private la larghezza della sede stradale dovrà tener conto della normativa sismica vigente per il territorio del Comune di Nola e, in ogni caso, non potrà essere inferiore a mt. 8.00 (metri otto) -----

Nola 13.03.2006

ing. Gianfranco Manfredi



**SULLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE**

**OGGETTO:** Regolamento edilizio comunale – variante – esame osservazioni -

**Ai sensi dell'art. 49 del d.lgs. n. 267 del 18.08.2000:**

- **Il dirigente settore urbanistica** esprime parere **FAVOREVOLE**, per quanto attiene la regolarità tecnica;

**arch. Giacomo Stefanile**

- **Il ragioniere Generale**, Rag. Daniele Cutolo, esprime **FAVOREVOLE**, per quanto attiene la regolarità contabile;

**Rag. Daniele Cutolo**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Ai sensi dell'art. 183, comma 1 del d. lgs. n. 267 del 18.08.2000 si attesta che l'impegno di spesa derivante dal presente atto è assunto dal responsabile di servizio al</b></p> <p><b>BILANCIO</b></p> <p><b>TITOLO</b> _____</p> <p><b>INTERVENTO</b> _____</p> <p><b>FUNZIONE</b> _____</p> <p><b>SERVIZIO</b> _____</p> <p><b>P.E.G.</b></p> <p>_____</p> | <p><b>ATTESTAZIONE DI COPERTURA FINANZIARIA</b><br/><b>BILANCIO 2001</b><br/>(Ai sensi dell'art. 151, comma 4, d. lgs. n. 267 del 18.8.2000)</p> <p><b>A) ACCERTAMENTI ENTRATA</b></p> <p><b>TITOLO 1, 2, 3 (quota capitale mutui)</b></p> <p>€ _____</p> <p><b>B) IMPEGNI DI SPESA</b></p> <p><b>TITOLO 1, 3 (quota capitale mutui)</b></p> <p>€ _____</p> |
| <p><b>TROVA CAPIENZA: SI NO</b></p> <p><b>NUMERO IMPEGNO</b> _____</p> <p><b>IMPORTO €</b> _____</p>                                                                                                                                                                                                                                                                 | <p><b>COPERTURA FINANZIARIA</b><br/><b>(A - B)</b></p> <p>€ _____</p> <p><b>PRESENTE IMPEGNO</b></p> <p>€ _____</p>                                                                                                                                                                                                                                         |

**Il Responsabile del servizio finanziario**  
Angelo Ranieri

**Il Responsabile del servizio finanziario**  
Angelo Ranieri



Del che il presente verbale che viene sottoscritto come segue.

**Il Presidente**  
Luciano Parisi



**Il Segretario Generale**  
Dr. Carmine Toppolo

**SI ATTESTA**

Su relazione del messo comunale, che copia della presente deliberazione è stata affissa dal giorno 19/7/06 all'Albo Pretorio Comunale e vi resterà per 15 giorni consecutivi (art. 124, comma 1, d. lgs. 267/2000)

Li, 19/7/06

Il messo comunale

Il Segretario Generale  
Dr. Carmine Toppolo

**SI ATTESTA**

Che la presente deliberazione è divenuta esecutiva il 4/8/06

- ☒ dichiarata immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, d. lgs. 267/2000;
- ☒ decorsi 10 giorni dalla data di inizio della pubblicazione,

che della presente è stata data comunicazione alla Prefettura di Napoli in data     /     /     con nota prot. n.            (art. 135 d. lgs. 267/2000).

Li, 31/8/06

Il Segretario Generale

**SI ATTESTA**

Su relazione del messo comunale, che copia della presente deliberazione è stata affissa all'Albo Pretorio per 15 giorni consecutivi dal 19/7/06 ai sensi dell'art. 124, comma 1, d. lgs. 267/2000 (n. 663 REG.PUB.).

Li, 31/8/06

Il Messo Comunale

Il Segretario Generale