regolamento urbanistico edilizio comunale

Città di Casoria

Sindaco
Pasquale Fuccio

Approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 11 del 19.04.2018

Regolamento urbanistico edilizio comunale 2018

Il Ruec è stato elaborato dal settore Pianificazione e Controllo del Territorio diretto da Salvatore Napolitano e composto da: Salvatore Arnone, Aurelio Bellobuono, Domenico Iodice, Annalisa Lala, Pasquale Mercurio, Pasquale Orefice; Emilia Silvati; Luigi Abruzzese; Paolo Iorio; Berardino Lamberti; Maria Luisa Pancione; Anna De Mare. Con la collaborazione dei tecnici del settore VII Lavori Pubblici: Francesca Avitabile, Giovanni Accurso, Ermelinda Clarino, Pietro Salomone, Bianca Senese, Pasquale Volpe.

Colophon

Sindaco
Pasquale Fuccio

Assessore all'Ambiente
Pietro D'Anna

Presidente della Commissione Consiliare – Territorio
Nunzio D'Elia

Responsabile del procedimento - Coordinamento generale
Dirigente del settore VIII - Pianificazione e Controllo del Territorio
Salvatore Napolitano

Gruppo di lavoro tecnico
Francesca Avitabile, Giovanni Accurso, Salvatore Arnone, Aurelio Bellobuono, Ermelinda Clarino, Domenico Iodice, Annalisa Lala, Pasquale Mercurio, Pasquale Orefice; Pietro Salomone, Bianca Senese, Emilia Silvati, Pasquale Volpe.

Percorso amministrativo
Luigi Abruzzese; Paolo Iorio; Berardino Lamberti; Maria Luisa Pancione;

REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO COMUNALE
R.U.E.C. CASORIA

SOMMARIO

SOMMARIO 3
PARTE PRIMA - PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA 7
TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI 7
Art. 1 – Oggetto del Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (ruec) 7
TITOLO II - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI 7
Art. 2 - Generalità 7
Art. 3 - Altezza dei fronti della costruzione (Hf) 9
Art. 4 - Altezza dell'edificio (H) 10
Art. 5 – Edificio (E) e Numero dei piani della costruzione (Np) 10
Art. 6 - Distanza tra le costruzioni (D), della costruzione dal confine (Dc), della costruzione dal ciglio o confine stradale (Ds) e sagoma. 10
Art. 7 - Superficie coperta della costruzione (SC) 12
Art. 8 - Superficie lorda della costruzione (SL) - Superficie accessoria (SA) – Superficie utile (SU) – Superficie totale (ST) – Superficie calpestabile, - Superficie complessiva (SC). 12
Art. 9 - Volume Totale (V) 13
Art. 10 - Superficie fondiaria (SF) 13
Art. 11 - Superficie territoriale (ST) 13
Art. 12 - Carico urbanistico (CU) – Dotazioni territoriali (DT) - Standard e monetizzazione degli standard 13
Art. 13 - Rapporto di copertura (Rc) 14
Art. 14 - Indice di edificabilità fondiaria (IF) 14
Art. 15 - Indice di edificabilità territoriale (IT) 14
Art. 16 - Vincolo di allineamento o di arretramento 14
Art. 17 - Superficie permeabile 15
Art. 18 - Indice di permeabilità (IPT/IPF) 15
Art. 19 - Indice di densità arborea (Ia) 15
Art. 20 - Indice di densità arbustiva (Ir) 15
Art. 21 – Ulteriori definizioni riportate nel (Ret) 15
TITOLO III - DEFINIZIONI DEGLI INTERVENTI EDILIZI E DELLE DESTINAZIONI D'USO 17
Art. 22 - Generalità 17
Art. 23 - Interventi di demolizione 17
Art. 24 Interventi relativi a pertinenze 17
Art. 25 - Altri interventi 18
Art. 26 - Interventi relativi ad aree scoperte 18
Art. 27 - Opere pubbliche comunali 19
Art. 28 - Interventi per manufatti provvisori 19
Art. 29 - Interventi urgenti 19
Art. 30 - Destinazioni d'uso 20
TITOLO IV – PROCEDIMENTO PER IL RILASCIO E LA PRESENTAZIONE DEI TITOLI ABILITATIVI EDILIZI E LE MODALITÀ DI CONTROLLO DEGLI STESSI; 22
Art. 31 – Titoli abilitativi dell'attività edilizia 22
Art. 32 – Attività edilizia libera e subordinata a comunicazione d'inizio lavori asseverata 22
Art. 33 – Attività edilizia soggetta a permesso di costruire 22
Art. 34 – Attività edilizia soggetta a Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) 24
Art. 35 - Rilascio del Permesso di costruire. 24
Art. 36 - Diniego del Permesso di costruire. Diffida ad eseguire opere comunicate con S.C.I.A. 25
Art. 37 - Comunicazione dell'inizio dei lavori 26

Art.38 - Voltura del Permesso di costruire. Comunicazione delle generalità del nuovo proprietario in caso di S.C.I.A. 26
Art. 39 - Comunicazione di ultimazione dei lavori e Segnalazione Certificata di Inizio Attività per Agibilità. 27
Art. 40 – Modulistica unificata in materia edilizia 28

TITOLO V – REQUISITI GENERALI DELLE OPERE EDILIZIE 28

Art. 41 – Requisiti generali attinenti materie oggetto di legislazione nazionale 28

PARTE SECONDA - DISCIPLINA EDILIZIA GENERALE 29

TITOLO I – DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI 29

Capo I – Organismi consultivi 29
Art. 42 - Formazione della Commissione Locale per il Paesaggio 29
Art. 43 - Attribuzioni della Commissione Locale per il Paesaggio 29
Art. 44 - Funzionamento della Commissione Locale per il Paesaggio 29
Capo II – Altre procedure e adempimenti edilizi 30
Art. 45 - Autotutela e richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati. 30
Art. 46 - Certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.) 30
Art. 47 – Proroga e rinnovo dei titoli abilitativi 31
Art. 48 – Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità 31
Art. 49 - Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni 31
Art. 50 – Pareri preventivi 32
Art. 50 – Ordinanze e poteri eccezionali in materia edilizia 32
Art. 51 – Interventi urgenti 32
Art. 52 - Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio 33
Art. 53 - Coinvolgimento e partecipazione degli abitanti 34
Art. 54 – Concorsi di urbanistica e architettura 34

TITOLO II – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI 34

Capo I – Norme procedimentali sull'esecuzione dei lavori 34
Art. 55 – Comunicazione di inizio lavori 34
Art. 56 – Comunicazione di fine lavori 34
Capo II – Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori 35
Art. 57 - Principi generali dell'esecuzione dei lavori 35
Art. 58 – Punti fissi di linea e di livello 36
Art. 59 – Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie 37
Art. 60 – Cartelli di cantiere 37
Art. 61 – Criteri da osservare per scavi e demolizioni 38
Art. 62 – Misure di cantiere ed eventuali tolleranze 38
Art. 63 - Sicurezza e controllo nei cantieri: misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera 38
Art. 64 - Disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici e di ritrovamenti di ordigni bellici 39

TITOLO III - DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI 40

Capo I – Disciplina dell'oggetto edilizio 40
Art. 66 – Caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici 40
Art. 67 Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni. 41
Art. 68 - La verifica dell'idoneità statica delle costruzioni presenti all'interno del territorio comunale ... 41
Art. 69 – Altezza interna dei locali abitativi 42
Art. 70 - Soppalchi 43
Art. 71 - Misure per contrastare la presenza e proliferazione degli animali nocivi nelle costruzioni e nei centri abitati. 44
Art. 72 - Muri di sostegno 44
Art. 73 – Impianti di condizionamento 45

Art. 74 - Parapetti e ringhiere....45
Art. 75 - Prefabbricati....46
Art. 76 - Rampe....46
Art. 77 – Scale e ascensori....46
Art. 78 - Sporgenze fisse e mobili....47
Art. 79 - Terrazzi....47
Art. 80 - Sottotetti....47
Art. 81 – Copertura Termica....47
Art. 82 - Sottotetti abitabili....48
Art. 83 - Abbaini e lucernari....48
Art. 84 - Dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale....49
Art. 85 - Dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti (c.d. "linee vita")....49
Art. 86 Strutture leggere....50
Capo II – Requisiti energetico – ambientali degli edifici....52
Art. 87 – Generalità e ambito di applicazione....52
Art. 88 – Orientamento....52
Art. 89 – Aperture....52
Art. 90 – Isolamento....53
Art. 91 – Impianti di riscaldamento....53
Art. 92 – Illuminazione....53
Art. 93 – Impianti idrici....54
Art. 94 – Isolamento acustico....55
Art. 95 – Ventilazione....55
Art. 96 – Raccolta rifiuti....55
Art. 97 – Antenne....55
Art. 98 – Permeabilità dei suoli....55
Art. 99 – Pannelli fotovoltaici e collettori solari....56
Capo III - Disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico....57
Art. 100 – Strade....57
Art. 101 – Portici e "pilotis"....57
Art. 102 – Piste ciclabili....57
Art. 103 – Aree per parcheggio....58
Art. 104 – Piazze e aree pedonalizzate....58
Art. 105 – Passaggi pedonali e marciapiedi....59
Art. 106 – Recinzioni e cancelli....59
Capo IV – Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente....60
Art. 107 – Caratteri degli spazi verdi pubblici e privati....60
Capo V – Infrastrutture e reti tecnologiche....60
Art. 108 – Approvvigionamento idrico....60
Art. 109 - Produzione di energie da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento....61
Capo VI - Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico....61
Art. 110 - Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi - Aree ed edifici dismessi, inedificati e in disuso....61
Art. 111 - Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio....62
Art. 112 - Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali....62
Art. 113 – Allineamenti....62
Art. 114 – Piano del colore....62
Art. 115 – Coperture degli edifici....63
Art. 116 – Illuminazione pubblica....63
Art. 117 – Griglie e intercapedini....63
Art. 118 - Serramenti esterni degli edifici....63
Art. 119 – Servitù pubbliche....64
Art. 120 – Vetrine e insegne commerciali....65

Art. 121 Muri di cinta....65
Art. 122 - Beni culturali ed edifici storici....65
Art. 123 - Progettazione dei requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani....66
Capo VII – Manuale del Restauro....66
Art. 124 – Ambito di applicazione della disciplina....66
Art. 125 – Frazionamenti, accorpamenti, sottotetti, soppalchi, superfetazioni, autorimesse, servizi, impianti tecnologici, uscite di sicurezza e impianti per disabili....66
Art. 126 - Salvaguardia dei materiali, trattamento delle facciate, coperture....68
Art. 127 - Trattamento degli spazi esterni di pertinenza degli edifici....69
Capo VIII – Elementi costruttivi....70
Art. 128 - Superamento barriere architettoniche, rampe e altre misure per l'abbattimento delle barriere architettoniche....70
Art. 129 - Coperture, canali di gronda e pluviali;....70
Art. 130 – Strade e passaggi privati....71
Art. 131 – Cortili e cavedi....72
Art. 134 – Disposizioni relative alle aree di pertinenza e alla realizzazione di piscine....72
TITOLO IV – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO....73
Art. 135 - Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio....73
Art. 136 - Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori....73
Art. 137 - Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari....73
Art. 138 - Determinazione delle sanzioni amministrative previste dall'art. 31 comma 4 bis del DPR n. 380/01. 73
Art. 139 – Criteri e modalità di calcolo delle sanzioni amministrative pecuniarie e delle somme da corrispondere a titolo di oblazione previste in materia di abusi edilizi dal D.P.R. 380/2001, articolo 24 comma 3 e art. 36 e 37 e applicazione dell'art. 23 comma 7. 74
TITOLO V – NORME TRANSITORIE....78
Art. 140 – Aggiornamento del regolamento urbanistico edilizio comunale....78
Art. 141 – Disposizioni transitorie....78

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

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 – Oggetto del Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (ruec)

1.1 - Il Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (ruec), in conformità con quanto disposto all'art. 28 della legge regionale n. 16 del 22 dicembre 2004 "*Norme sul governo del territorio*";

a) individua le modalità esecutive e le tipologie delle trasformazioni;
b) individua l'attività concreta di costruzione, modificazione e conservazione delle strutture edilizie;
c) disciplina gli aspetti igienici aventi rilevanza edilizia, gli elementi architettonici e di ornato, gli spazi verdi e gli arredi urbani;
d) definisce i criteri per la quantificazione dei parametri urbanistici ed edilizi;
e) disciplina gli oneri concessori;
f) specifica i criteri per il rispetto delle norme in materia energetico-ambientale.

1.2 – Il ruec è conforme alle indicazioni dello schema di Regolamento Edilizio Tipo (Ret) di cui all'Intesa Stato-Regioni del 20 ottobre 2016, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale Serie Generale n. 268 del 16/11/2016, ed alla Delibera di Giunta Regione Campania n. 287, del 23.05.2017, pubblicata sul B.U.R.C. n. 46, del 09.06.2017.

TITOLO II - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 2 - Generalità

2.1 - Le definizioni che seguono sono riferite tanto alle situazioni ed ai fabbricati esistenti quanto a quelli in progetto, esse sono coerenti con il Quadro delle definizioni uniformi di cui all'Intesa del 20 ottobre 2016 tra il Governo, le Regioni e i Comuni, concernente l'adozione del regolamento edilizio-tipo, pubblicata sulla GU n. 268 del 16/11/2016, Allegato A (nel seguito Ret), così come recepito dalla Regione Campania con D.G.R.C. n. 287, del 23.05.2017, pubblicata sul B.U.R.C. n. 46, del 09.06.2017.

2.2 - Le aree di pertinenza sono definite ed individuate come segue.

2.2.1 - E' definita di pertinenza l'opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà; essa è formata esclusivamente dalle porzioni di terreno (contigue, prive cioè di qualsiasi soluzione di continuità) destinate all'edificazione a norma sia del Puc che di eventuali Pua e considerate tanto per il calcolo della superficie lorda realizzata o da realizzare con manufatto, quanto per la verifica del rapporto di copertura; l'area di pertinenza include anche le porzioni di terreno soggette a servitù (di passo, di elettrodotto). In caso di manufatti edilizi da realizzare su aree comprese in strumenti urbanistici esecutivi, l'area di

pertinenza è individuata - con apposita campitura o con apposito perimetro - negli elaborati grafici dei Pua; il rapporto di pertinenza deve risultare altresì dagli elaborati del permesso di costruire o dagli allegati alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività.

2.2.2 - All'atto della presentazione dell'istanza di Permesso di Costruire o della Segnalazione Certificata di Inizio Attività, il richiedente (od il segnalante) è tenuto ad individuare, su estratto autentico di mappa catastale:

- il perimetro dell'area di sedime del fabbricato o del manufatto in progetto ovvero del fabbricato o del manufatto interessato dall'intervento; detto perimetro va tracciato con opportuno spessore;
- l'area di pertinenza, da individuare con campitura in colore trasparente ma indelebile;
- i punti fissi (fisicamente riscontrabili sul campo) utilizzati, nel progetto, per definire le quote.

Negli strumenti urbanistici esecutivi, le aree di pertinenza sono espressamente individuate come tali su specifica tavola così da consentire il necessario riscontro con gli elaborati allegati al permesso di costruire od alla scia.

2.2.3 - L'integrale utilizzazione edificatoria di un'area secondo gli indici di PUC esclude ogni successiva ulteriore utilizzazione dell'area stessa (salvo il caso di demolizione e ricostruzione), anche in presenza di eventuali successivi frazionamenti o passaggi di proprietà. La superficie lorda degli edifici esistenti deve essere computata applicando gli indici urbanistici ed edilizi vigenti al momento del computo.

2.2.4 - Per i fabbricati ed i manufatti esistenti alla data di adozione delle presenti norme si considerano di pertinenza l'area di sedime e l'area circostante detti fabbricati o manufatti espressamente utilizzate per la verifica del rispetto dell'indice di fabbricabilità e del rapporto di copertura in occasione del rilascio del titolo abilitativo per la costruzione dei fabbricati o dei manufatti medesimi. In mancanza di documentazione al riguardo, si considerano di pertinenza dei fabbricati o dei manufatti esistenti l'area di sedime e l'area circostante che risultino -alla data di cui sopra- della medesima proprietà del fabbricato; in questo caso la pertinenza è individuata applicando -per quanto possibile- l'indice di fabbricabilità ed il rapporto di copertura prescritti secondo le definizioni di cui al presente regolamento, prescindendo dai frazionamenti catastali successivi.

2.3 - La definizione degli interventi edilizi è prevista dalle disposizioni di legge nazionali e regionali vigenti. Il ruec specifica e puntualizza le definizioni di cui all'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001.

2.4 – I Piani Urbanistici Attuativi (Pua), i permessi di costruire nonché le relazioni di corredo alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività qualificano, specificamente, la categoria cui appartiene l'intervento edilizio realizzando o avviato. A tal fine, vanno utilizzate le categorie individuate e definite dalla legge e dal ruec. In presenza di un tipo diverso di intervento (di demolizione, per opere minori, per opere provvisorie o sperimentali, di sistemazione di aree non coperte od altro), vanno utilizzate le categorie previste e le definizioni dettate dal ruec o quelle più idonee a descrivere le operazioni progettate. In occasione degli interventi di ristrutturazione edilizia dell'intero fabbricato, di ricostruzione e di nuova costruzione è prescritta la costituzione della dotazione di parcheggi privati di pertinenza in misura pari almeno a quella minima di legge.

2.5 - I riferimenti alla situazione esistente s'intendono operati alla situazione in essere alla data di adozione delle presenti norme anche qualora non sia espressamente sancito.

Art. 3 - Altezza dei fronti della costruzione (Hf)

3.1 - Si definiscono fronti le proiezioni ortogonali delle singole facciate della costruzione, compresi gli elementi aggettanti o arretrati e la copertura.

3.2 - L'altezza del fronte (Hf) o della parete esterna di un edificio è delimitata:

3.2.1 all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto (linea di spiccato);

3.2.2 all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane; parapetti chiusi o semiaperti, realizzati con qualsiasi tipo di materiale, non rientrano nel computo se di altezza inferiore o uguale a 1,20 m. - Il solaio di copertura è quello che sovrasta l'ultimo spazio abitabile o agibile - ivi compresi i sottotetti che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati abitabili o agibili - con esclusione dei volumi tecnici, come definiti dal Ret.

3.3 - La linea di spiccato è data dall'intersezione della superficie del terreno naturale o del terreno sistemato, se a quota inferiore, con la superficie della facciata della costruzione, escluse le parti prospicienti a rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati. Nel caso di fronti che prospettano su strade, la linea di spiccato coincide con l'intersezione del piano del fronte con quello della strada o del marciapiede, qualora presente.

3.4 - Dal computo dell'altezza dei fronti sono escluse le opere di natura tecnica che è necessario collocare al di sopra dell'ultimo solaio, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, camini, torri di esalazione, ciminiere, antenne di uso condominiale, impianti per il riscaldamento e/o la refrigerazione, impianti per l'utilizzo di fonti energetiche alternative di uso condominiale.

3.5 - Per volumi tecnici si intendono i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.). Vengono viceversa escluse le antenne e gli impianti non relativi ai servizi condominiali ma previsti per servizi pubblici, in quanto non sono opere di natura tecnica e di conseguenza le strutture che le compongono vanno conteggiate nell' altezza quando superino di mt. 1 la pendenza delle falde e/o superino la linea di colmo.

Per i fabbricati ricadenti nelle zone A o ad esse equiparabili, non è ammesso l'inserimento di volumi tecnici che emergano dal perimetro delle falde.

Per i fabbricati ricadenti in zone produttive o direzionali o terziarie eventuali silos o serbatoi sono considerati volumi tecnici.

3.5.1 – I volumi tecnici già realizzati in edifici produttivi, alla data di entrata in vigore del ruec, e conformi a quanto previsto dalla Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici n. 2474 del 31 gennaio 1973 – "*Definizione dei volumi tecnici ai fini del calcolo della cubatura degli edifici*", possono inoltrare istanza di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001.

Art. 4 - Altezza dell'edificio (H)

4.1 - L'**altezza dell'edificio** (H), misurata in metri [ml], è la massima tra quelle dei fronti, determinate ai sensi del precedente art. 3.

4.2 - L'**altezza lorda** (Hl) è la differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.

4.3 – L'**altezza utile** (Hu) è l'altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.

Art. 5 – Edificio (E) e Numero dei piani della costruzione (Np)

5.1 – L'**edificio** (E) è la costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.

5.2 - l'**edificio unifamiliare** è quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi all'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.

5.3 – Il **numero dei piani** (Np) è il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie utile lorda (Sul).

5.4 – **Piano fuori terra**: piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ed una quota pari o superiore a quello del terreno posto in aderenza all'edificio.

5.5 – **Piano seminterrato**: piano di un edificio il cui pavimento si trova ad una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.

5.6 – Il **Sedime** è l'impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.

Art. 6 - Distanza tra le costruzioni (D), della costruzione dal confine (Dc), della costruzione dal ciglio o confine stradale (Ds) e sagoma.

6.1 - Le **distanze** tra le costruzioni (D), della costruzione dal confine (Dc) e della costruzione dal ciglio o confine stradale (Ds) corrispondono alla lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta. Sono misurate in metri e riferite al filo di fabbricazione della costruzione. La distanza tra i fabbricati si misura, per ciascun fabbricato, su tutte le linee ortogonali rispetto al filo di fabbricazione della costruzione; la distanza dei fabbricati dalle strade si misura su tutte le linee ortogonali alla linea di confine o, in sua assenza, al ciglio della strada stessa, come definito dal Codice della Strada; la distanza dei fabbricati dai confini si misura su tutte le linee ortogonali a questi ultimi.

6.2 – Distanza tra costruzioni (D). Per gli interventi di ampliamento, di ricostruzione (non riconducibile alla ristrutturazione edilizia) e di nuova costruzione nonché per quelli di sopraelevazione, è prescritta una distanza minima di m. 10 rispetto a pareti finestrate di fabbricati antistanti (intendendosi per finestrate le pareti sulle quali siano poste una o più vedute). Per gli altri interventi può essere mantenuta la distanza preesistente. Ove almeno una di dette pareti sia finestrata ed i fabbricati si fronteggino per un tratto non inferiore a m. 12, deve essere rispettata -se maggiore- una distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto.

6.3 – Distanza dal confine (Dc). In tutti gli ambiti, le aree e le zone, la distanza minima dai confini è di 0 m o di 5 m. Le parti interrate delle costruzioni possono essere realizzate - in tutti gli ambiti, le aree ed in tutte le zone - a distanza inferiore dai 5 m. od a confine, salva l'applicazione di quanto prescritto dall'art. 873 del codice civile; per parti interrate delle costruzioni si intendono quelle aventi una copertura il cui estradosso sia posto a quota inferiore alla quota zero, individuata dagli elaborati di progetto, secondo quanto stabilito dal ruec.

Gli interventi di ampliamento, di sopraelevazione, di ricostruzione (non riconducibile alla ristrutturazione edilizia) e di nuova costruzione possono essere realizzati a confine, salvi i diritti dei terzi e nel rispetto dell'art. 873 del codice civile, nei seguenti casi:

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

Nel caso di altri interventi può essere mantenuta la preesistente distanza dai confini.

6.4 - Distanza tra costruzioni e filo stradale (Ds). Per gli interventi di ampliamento, di sopraelevazione, di ricostruzione e di nuova costruzione la distanza minima dei fabbricati dalle strade (non esclusivamente pedonali o ciclabili) dev'essere, salva maggiore profondità della fascia di rispetto eventualmente prevista sulla tavola di azzonamento dello strumento urbanistico generale, o conseguente a leggi nazionali o regionali, pari:

a. a m. 5, per strade di larghezza prevista inferiore a m. 7;
b. a m. 7,5, per strade di larghezza prevista da m. 7 a 15;
c. a m. 10, per strade di larghezza prevista superiore a m. 15.

La larghezza prevista delle strade è quella risultante dalla tavola di azzonamento per le strade che, al momento dell'adozione del Pua o del rilascio del permesso di costruire o del deposito della Scia, risultino non ancora realizzate ovvero già realizzate, ma soggette ad ampliamento in attuazione dello strumento urbanistico generale; per le strade esistenti e non soggette ad ampliamento e per quelle già ampliate, la larghezza prevista è pari a quella in concreto esistente.

6.5 – Le distanze minime su esposte sono derogate nei seguenti casi:

a) Nelle zone A per le operazioni di risanamento conservativo e le eventuali ristrutturazioni, le distanze D, Dc e Ds non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.
b) Nel caso di edifici che formino oggetto di strumento urbanistico attuativo: sono ammesse - all'interno del PUA medesimo e, perciò, con riferimento alle costruzioni previste in tale ambito - distanze diverse e minori rispetto a quelle di cui ai precedenti punti. La distanza degli edifici dal confine d'ambito devono seguire le prescrizioni generali esposte ai commi 2, 3 e 4.

6.6. Le norme dettate dal Decreto Ministeriale n. 16/1/1996 in ordine alla prevenzione del rischio sismico e - per gli edifici esterni al perimetro del centro abitato- dal Codice della Strada, prevalgono, se maggiori, sulle previsioni degli strumenti urbanistici e sulle precedenti disposizioni.

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

Art. 7 - Superficie coperta della costruzione (SC)

7.1 - La superficie coperta (SC) è quella risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m.

7.2 - Sono altresì escluse dal computo della superficie coperta le pensiline a sbalzo aggettanti sino a mt. 2,50 dal filo di fabbricazione di edifici di tipologia industriale o artigianale.

Art. 8 - Superficie lorda della costruzione (SL) - Superficie accessoria (SA) – Superficie utile (SU) – Superficie totale (ST) – Superficie calpestabile, - Superficie complessiva (SC).

8.1 - La Superficie lorda (SL), misurata in metri quadrati [m2], è la somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie, come sotto definite. Sono escluse a priori i maggiori spessori dei muri di ambito degli edifici e per gli elementi di copertura, oltre il valore di 30 cm, finalizzati all'incremento dell'inerzia termica, fino ad un massimo di ulteriori 30 centimetri,

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

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

8.3 – La Superficie utile (SU) è la superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della Superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

8.4 – La Superficie totale (ST) è la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.

8.5 – La Superficie calpestabile è la superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) di pavimento.

8.6 – La Superficie complessiva (SC) è la somma della superficie utile e del 60 % della superficie accessoria, (SC=SU+60%SA).

Art. 9 - Volume Totale (V)

9.1 - Il volume della costruzione (V), misurato in metri cubi [m3], è costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.

Art. 10 - Superficie fondiaria (SF)

10.1 – la Superficie fondiaria (SF) è la superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti. La superficie fondiaria è da calcolare con esclusivo riferimento all'area di pertinenza, destinata all'edificazione a norma degli strumenti urbanistici generali ed attuativi.

Art. 11 - Superficie territoriale (ST)

11.1 - La Superficie territoriale (ST) è la superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

Art. 12 - Carico urbanistico (CU) – Dotazioni territoriali (DT) - Standard e monetizzazione degli standard

12.1 - Il Carico urbanistico (CU) è il fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.

12.2 – Le Dotazioni territoriali (DT) sono le infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) previste dalla legge o dal piano.

12.3 - Standard e monetizzazione degli standard: In tutti i casi in cui gli interventi edilizi diretti, sull'edificato esistente, determinino un incremento del carico urbanistico è fatto obbligo di cedere gratuitamente le aree relative alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria nelle quantità previste dalla legge nonché di realizzare le opere di urbanizzazione.

12.4 - Qualora l'acquisizione di tali aree non venga ritenuta opportuna dall'ente comunale in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, ovvero laddove non risulti possibile al privato di reperire aree

libere nella zona omogenea d'intervento, l'amministrazione comunale può disporre che, in luogo del conferimento (anche parziale) delle aree, venga corrisposta una somma calcolata sul valore di mercato di aree ricadenti nella stessa zona omogenea. L'intervento edilizio diretto con monetizzazione degli standard potrà essere assentito, previo accertamento che il maggior carico urbanistico indotto non comporti una riduzione di standard inferiore ai valori minimi fissati per abitante dalla normativa vigente nell'ambito del complessivo bilancio per standard del PUC.

12.5 – Si potrà procedere alla monetizzazione degli standard nei casi riportati al precedente punto, successivamente all'accertamento del rispetto delle norme vigenti, delle quote di standard per abitante nel Piano Urbanistico Comunale. Fino all'approvazione del Piano Urbanistico Comunale non è ammessa la monetizzazione di aree a standard, al fine di evitare la realizzazione di interventi edilizi che comportino la riduzione delle quote di standard per abitante.

12.6 – Quanto prescritto al punto precedente risulta in conseguenza del grave deficit di standard per abitante che si registra, in conseguenza dell'edificazione avvenuta in difformità al Piano Regolatore Generale vigente dal 1980 ad oggi.

12.7 – Successivamente all'approvazione del PUC, quanto previsto al precedente comma 4 potrà essere attuato secondo specifici criteri previsti dalle NTA del PUC ed aggiornando il presente ruec con specifiche modalità attuative.

Art. 13 - Rapporto di copertura (Rc)

13.1 - Il rapporto di copertura esprime il rapporto percentuale massimo consentito della superficie coperta (SC) rispetto alla superficie fondiaria (SF) oppure -in caso di PUA- alla superficie territoriale (ST).

Art. 14 - Indice di edificabilità fondiaria (IF)

14.1 - L'indice di edificabilità fondiaria (UF) è la quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.

14.2 - L'IF relativo ad aree a standard od a zone territoriali omogenee destinate ad attrezzature a scala territoriale ha valore meramente indicativo per gli interventi realizzati dalle pubbliche amministrazioni competenti o dagli enti istituzionalmente competenti.

Art. 15 - Indice di edificabilità territoriale (IT)

15.1 - L'indice di edificabilità territoriale (IT) è la quantità massima di superficie o di volume su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.

Art. 16 - Vincolo di allineamento o di arretramento

16.1 - Il vincolo di allineamento o di arretramento definisce la linea (da indicare negli strumenti urbanistici esecutivi o nel progetto di interventi diretti) da rispettare - al fine di garantire la continuità di cortine edilizie o di fronti stradali consolidati (vincolo di allineamento)- o da non oltrepassare - al fine di mantenere la dovuta distanza rispetto a particolari beni o manufatti

(vincolo di arretramento) - in caso di interventi di sopraelevazione, di ampliamento, di demolizione con ricostruzione (non riconducibile alla ristrutturazione edilizia) e di nuova costruzione, ovvero al fine di rispettare distanze.

Art. 17 - Superficie permeabile

17.1 – La superficie permeabile è la porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera. Nelle aree di pertinenza delle costruzioni la superficie permeabile è costituita dalla percentuale di terreno priva di pavimentazioni, attrezzata o mantenuta a prato e piantumata con arbusti e/o piante di alto fusto; ne fanno parte anche i vialetti, di larghezza massima 1,20 m., pedonali ma non carrabili purché inghiaiati o realizzati con materiali permeabili poggiati su sottofondo non cementizio.

Art. 18 - Indice di permeabilità (IPT/IPF)

18.1 - L'indice di permeabilità è dato dal rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale - IPT) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria - IPF).

Art. 19 - Indice di densità arborea (Ia)

19.1 - L'indice di densità arborea è dato dal numero di alberi da mettere a dimora per ogni mq di superficie di riferimento.

Art. 20 - Indice di densità arbustiva (Ir)

20.1 - L'indice di densità arborea è dato dal numero di arbusti da mettere a dimora per ogni mq di superficie di riferimento.

Art. 21 – Ulteriori definizioni riportate nel (Ret)

21.1 - Portico/Porticato: elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.

21.2 - Balcone: elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.

21.3 - Ballatoio: elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.

21.4 - Loggia/Loggiato: elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.

21.5 - Pensilina: elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.

21.6 - Terrazza: elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.

21.7 - Tettoia: elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.

21.8 - Veranda: Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.

TITOLO III - DEFINIZIONI DEGLI INTERVENTI EDILIZI E DELLE DESTINAZIONI D'USO

Art. 22 - Generalità

22.1 - Le definizioni degli interventi edilizi sono quelle contenute nelle disposizioni di legge vigenti. Ad integrazione di tali definizioni sono riportate quelle di cui ai seguenti articoli del presente Titolo.

Art. 23 - Interventi di demolizione

23.1 – L'istanza per ottenere l'assenso alla realizzazione d'interventi di demolizione, totale o parziale, di manufatti esistenti o la segnalazione debbono essere inoltrate utilizzando la modulistica di cui al successivo art. 40.

23.2 - La demolizione è subordinata:
1) alla libertà da manufatti o da cose di pregio nel fabbricato da demolire;
2) all'adeguata garanzia, attraverso l'adozione di appropriate tecniche e di idonei mezzi, della salvaguardia della stabilità e dell'uso delle costruzioni esistenti in adiacenza o, in caso di demolizione parziale, della porzione di costruzione destinata a rimanere;
3) al preventivo impegno scritto di procedere all'immediata rimozione delle macerie nonché alla disinfestazione eventualmente necessaria;
4) al preventivo impegno scritto di procedere alla chiusura degli eventuali condotti di fognatura che rimarranno inutilizzati;
5) al preventivo impegno scritto di sistemare ed eventualmente recingere, secondo le disposizioni all'uopo impartite dal servizio competente, il terreno che non abbia una specifica utilizzazione immediata.

23.3 - In caso di inosservanza, anche parziale, degli impegni di cui ai punti 3, 4 e 5 del precedente comma, il competente organo comunale può provvedere d'ufficio, in danno dell'inadempiente.

23.4 - Ove, nel corso dell'esecuzione di interventi su costruzioni o manufatti esistenti, si dia luogo a demolizioni ovvero si verifichino crolli non previsti dal titolo in forza del quale opera, il titolare del permesso oppure il segnalante è tenuto all'immediata sospensione dei lavori ed alla comunicazione al servizio competente della demolizione effettuata o del crollo verificatosi, con la contestuale presentazione di istanza di verifica e di rilascio del titolo per la variante eventualmente necessaria. Le demolizioni, da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia o di ampliamento ovvero in vista di una ricostruzione o di una nuova costruzione sono soggette alla disciplina prevista per tali interventi e costituiscono oggetto del medesimo titolo abilitativo.

Art. 24 Interventi relativi a pertinenze

24.1 - Sono relativi a pertinenze tutti gli interventi relativi soltanto alla formazione od alla sistemazione delle pertinenze (aree libere o manufatti edilizi comprese le recinzioni) di fabbricati esistenti ovvero alla loro trasformazione o sostituzione, fermo restando che per gli interventi di ristrutturazione edilizia di edifici esistenti, nella loro totalità, di nuova edificazione, di ampliamento e di sopraelevazione, le sistemazioni esterne ai fabbricati formano parte integrante del progetto edilizio, in conformità al quale le opere devono essere ultimate.

24.2 - Gli interventi relativi a pertinenze sono disciplinati da quanto previsto per il tipo di intervento cui essi appartengono o per il tipo di intervento analogo.

24.3 - La domanda per ottenere l'assenso alla realizzazione di interventi relativi a pertinenze di manufatti esistenti o la Segnalazione debbono essere corredate dagli stessi elaborati (necessari e sufficienti a raffigurare e definire le opere in progetto) previsti per il rispettivo tipo d'intervento.

24.5 – E' ammessa la formazione di piscine ad uso esclusivamente privato aventi superficie inferiore a 150 mq. e a condizione che le vasche risultino completamente interrate, ovvero che il bordo superiore della vasca risulti allineato con il piano di campagna. Tale superficie della vasca non rientra nel computo della SL.

Art. 25 - Altri interventi

25.1 - Si annoverano tra gli altri interventi quelli volti alla realizzazione di:

a) distintivi urbani, quali monumenti, decorazioni e pitture murali che per il loro messaggio figurativo e spaziale possono concorrere alla riqualificazione del quadro urbano;
b) cartellonistica murale o a struttura autoportante;
c) insegne commerciali, targhe professionali e simili;
d) impianti di segnaletica stradale, attrezzature per l'illuminazione di spazi pubblici o aperti al pubblico, impianti tecnici da ubicare su area di pubblica circolazione.

25.2 - La domanda per ottenere l'assenso alla realizzazione degli interventi di cui al presente articolo o la segnalazione debbono essere corredate almeno dai seguenti elaborati (necessari e sufficienti a raffigurare e definire le opere in progetto):

a) planimetria generale (in scala compresa fra 1:500 e 1:2000) che consenta di individuare, nel contesto urbano o territoriale, l'area interessata all'intervento;
b) progetto dell'opera (in scala 1:100 o, in relazione alla consistenza ed alle caratteristiche dell'intervento, maggiore) con eventuali dettagli e con la descrizione dei materiali da utilizzare.

25.3 - Gli interventi di cui al presente articolo non debbono, comunque, alterare o turbare il quadro urbano e/o i lineamenti delle costruzioni entro o sulle quali si collocano né costituire ostacolo, anche visivo, alla pubblica circolazione.

Art. 26 - Interventi relativi ad aree scoperte

26.1 - Sono relativi ad aree scoperte gli interventi volti - senza la costruzione di manufatti edilizi - a realizzare un nuovo assetto o, in genere, a sistemare e/o attrezzare terreni liberi da costruzioni e, comunque, non costituenti pertinenze di fabbricati esistenti.

26.2 - La domanda per ottenere l'assenso alla realizzazione di interventi relativi ad aree scoperte o la segnalazione, debbono essere corredate da tutti i documenti e gli elaborati necessari e sufficienti a raffigurare e definire le opere in progetto, l'assetto e la futura utilizzazione delle aree nonché a consentire la verifica del rispetto dello strumento urbanistico generale e delle disposizioni che disciplinano la materia sotto profili specifici, quali quelli igienico-sanitario e di sicurezza.

26.3 - Salvo quanto previsto dallo strumento urbanistico generale e dai piani attuativi, i depositi a cielo aperto con funzione di magazzino e/o di esposizione, con o senza commercio,

di beni (finiti o strumentali) sono comunque soggetti alla verifica del rispetto alle vigenti disposizioni in materia di destinazione d'uso.

Art. 27 - Opere pubbliche comunali

27.1 - Gli interventi volti a realizzare opere pubbliche sono assentiti a mezzo dell'approvazione del relativo progetto da parte dell'organo comunale competente, alle condizioni e previa l'acquisizione dei pareri previsti dalla vigente legislazione in materia.

Art. 28 - Interventi per manufatti provvisori

28.1 - Gli interventi volti ad insediare manufatti provvisori (destinati o meno alla permanenza di persone) non infissi al suolo con strutture permanenti e necessari per far fronte ad esigenze obiettivamente transitorie, non superiori ad un periodo di sei mesi, trascorso il quale i manufatti stessi saranno integralmente rimossi, sono soggetti a titolo abilitativo in cui deve essere espressamente indicato il termine entro cui il manufatto sarà rimosso a cura e spese dell'operatore.

28.2 - La legittimazione per gli interventi di cui si tratta spetta solo a quanti siano nel legittimo possesso dell'area interessata dall'intervento e previa sottoscrizione di impegnativa con la quale il richiedente assume l'obbligazione di procedere, entro la data indicata nel titolo, all'integrale rimozione del manufatto, con espressa accettazione dell'intervento comunale d'ufficio in danno, in caso di eventuale inadempienza; in relazione agli elementi, oggettivi e soggettivi, peculiari della fattispecie, l'Amministrazione può prescrivere la prestazione di fideiussione per un importo pari al presumibile costo di rimozione del manufatto e di remissione in pristino dell'area.

28.3 - I manufatti di cui al presente articolo devono avere le dimensioni minime necessarie in relazione al loro uso, essere realizzati in materiali leggeri, con requisiti di agevole asportabilità, ed avere aspetto compatibile con il decoro urbano e con i caratteri salienti dell'ambiente circostante.

28.4 - La domanda o la segnalazione certificata di inizio attività per interventi per manufatti provvisori deve essere corredata dagli elaborati che, di caso in caso, risulteranno necessari per una adeguata conoscenza delle caratteristiche morfologiche del manufatto, dei materiali da usare e dell'esatta ubicazione del manufatto stesso nel contesto urbano e territoriale.

28.5 - Il titolo di cui al presente articolo non sostituisce, a nessun effetto, né la concessione per l'occupazione di spazi e aree pubbliche né gli altri titoli abilitativi eventualmente necessari.

28.6 - Le disposizioni del presente articolo non si applicano all'insediamento provvisorio - per poche ore o giorni - di impianti destinati al mercato settimanale od a spettacoli viaggianti né all'occupazione temporanea di suolo pubblico con *stands* per iniziative culturali, politiche e commerciali da porre su aree a tale fine messe a disposizione dalla competente autorità comunale, insediamento per cui non è necessario alcun titolo edilizio.

Art. 29 - Interventi urgenti

29.1 - Gli interventi necessari al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone o per l'integrità di beni, possono essere eseguiti, allorché non sia possibile ovviare con strumenti provvisionali (quali interdizione dell'accesso a determinati spazi o la rimozione

di parti di manufatti esistenti) senza preventivo permesso o segnalazione, ma sotto la responsabilità personale, anche per quanto riguarda l'effettività del pericolo, del proprietario, del possessore o del detentore e dell'esecutore che è tenuto ad informare il competente settore comunale entro 72 ore dall'inizio dell'intervento ed a presentare i documenti e le domande necessari entro le ulteriori 72 ore.

Art. 30 - Destinazioni d'uso

30.1 - Per garantire l'ordinato assetto delle diverse funzioni, lo strumento urbanistico generale definisce le destinazioni d'uso prescritte nei diversi ambiti, aree e zone del territorio comunale.

30.2 - Non sono invece né individuate né definite dallo strumento urbanistico generale le destinazioni connesse, in quanto esse accedono alla destinazione propria (principale) dell'unità immobiliare o del compendio di unità immobiliari costituenti unico insediamento, al cui servizio esclusivo, appunto, dette destinazioni sono insediate, senza nessuna autonomia né fisico-strutturale né edilizia né funzionale. Così: l'ufficio e lo spazio espositivo o commerciale e la mensa connessi ad un'attività produttiva, che connota di sé l'intera unità immobiliare o l'intero insediamento, oppure l'Ufficio od il deposito connesso ad un'attività commerciale oppure l'esercizio di somministrazione di alimenti e bevande all'esclusivo servizio di un insediamento sportivo o di uno stabilimento alberghiero o di un centro congressi. La destinazione connessa, però, assume rilievo, sotto il profilo urbanistico, ove ricorra almeno una delle seguenti circostanze:
- la destinazione connessa venga ad occupare una porzione eccedente il terzo della SL complessiva dell'unità immobiliare o dell'insediamento;
- la struttura fisico-edilizia da essa occupata assuma autonomia, anche solo potenziale, così da poter essere resa autonoma e trasferita, in proprietà od in uso, separatamente;
- lo spazio, in cui è insediata, venga ad appartenere ad un proprietario diverso da quello della restante unità immobiliare o del restante insediamento;
- la relativa funzione sia, anche parzialmente, svolta senza stretto collegamento con la funzione principale.

30.3 - Sono destinazioni (o funzioni) principali quella:
- per la mobilità (M);
- per servizi ed attrezzature pubblici o di uso pubblico (S);
- per gli insediamenti residenziali (R);
- produttivo-industriale o artigianale (Pi), commerciale (Pc), turistico-ricettivo (Pr) e direzionali (Pd). La destinazione ad insediamenti produttivi è cioè articolata in:
  1. produttiva-industriale/artigianale *Pi* (di produzione di beni e servizi, ivi comprese autonome attività di deposito e di logistica; di artigianato di servizio, normalmente connotato, oltreché dalla produzione di beni o servizi rivolta a singoli soggetti, dalle caratteristiche dimensionali -SL non eccedente i 250 m^2- nonché tipologiche e di posizione -inserimento in edifici a prevalente destinazione residenziale, per lo più al piano terreno);
  2. produttiva-direzionale *Pd* (di prestazione di servizi professionali, bancari, assicurativi, finanziari, di intermediazione, di ricerca; attività private ricreative, culturali, sociali, sanitarie, sportive, del tempo libero, centri congressuali, per convegni e per la formazione e l'aggiornamento professionale, centri fieristici, centri per l'innovazione, la ricerca e la sperimentazione, centri o sale per spettacoli e simili);

3. produttiva-commerciale *Pc* (di commercio al minuto con una superficie di vendita -quale risulta definita dalla lettera c del primo comma dell'art. 4 D.L.vo n.114/1998- non eccedente i 150 m^2 -di vicinato-; di commercio al minuto con una superficie di vendita superiore ai 150 m^2, ma inferiore ai 1.500 m^2 -media distribuzione-; di commercio al minuto a mezzo di grandi strutture aventi superficie di vendita superiore ai 1.500 m^2 -grande distribuzione-; di commercio al minuto a mezzo di centri commerciali; di commercio all'ingrosso; di somministrazione di alimenti e bevande; di esposizione e di deposito, non connesso alla vendita al minuto od all'ingrosso);
4. produttiva-turistico/ricettiva *Pr* (ricettiva ed alberghiera, funzioni comunque comprese anche nella R, qualora si tratti di insediamenti con non più di cento posti letto; dette attività possono essere integrate con impianti per convegni e per attività didattico-formative).

Quanto alla destinazione Pc, la superficie di vendita viene presunta come pari alla metà della SL, salvo che la stessa risulti maggiore alla luce di elementi della comune esperienza o da documentata dimostrazione dell'interessato. La destinazione a servizi ed attrezzature pubblici o di uso pubblico comprende tutti gli usi propri, a seconda dei casi, dello standard o delle zone territoriali omogenee F (D.M. n. 1444/1968), ivi compresi alcuni di quelli sopra indicati come Pd, se insediati in strutture pubbliche o private ad uso pubblico; la destinazione a servizi ed attrezzature pubblici o di uso pubblico può consentire la presenza -se connessa ed utile alla positiva gestione del servizio e di consistenza contenuta allo stretto necessario e, comunque, non superiore al 5% della SL complessiva- di commercio di vicinato e di somministrazione di alimenti e bevande. Sono da ricondurre alla funzione residenziale anche le abitazioni collettive o comunitarie nonché le residenze con attività ricettive di tipo affittacamere.

30.4 - La destinazione d'uso delle aree e dei fabbricati e, all'interno di questi, di ciascuna unità immobiliare deve risultare dalle tavole di progetto allegate ai permessi di costruire ed alle SCIA, e - seppure con indicazioni cumulative percentualizzate, fabbricato per fabbricato - dagli elaborati grafici degli strumenti urbanistici esecutivi.

30.5 - Le variazioni di destinazione d'uso (dall'una all'altra delle categorie indicate -anche come articolazioni- dal precedente punto 30.3) e le variazioni di mero uso sono disciplinate dalla legge regionale: la nuova destinazione ed il nuovo uso debbono, comunque, essere conformi a quanto previsto o prescritto dello strumento urbanistico generale per lo specifico ambito, area o zona. Le destinazioni d'uso diverse da quelle consentite o prescritte dalle presenti norme sono vietate, dovendosi considerare incompatibili con la conformazione strutturale e/o morfologica del manufatto edilizio ovvero con l'equilibrio dell'assetto funzionale e/o ambientale del contesto urbano o degli specifici ambito, zona od area.

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

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

Art. 31 – Titoli abilitativi dell'attività edilizia

31.1 – L'attività edilizia, sulla base della vigente normativa nazionale e regionale (attualmente D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii. e L.R. n. 19/2001 e ss.mm.ii.), è suddivisa nelle seguenti fattispecie:

a) Attività edilizia libera (art. 6 D.P.R. n. 380/2001);
b) Attività edilizia subordinata a comunicazione d'inizio lavori asseverata (CILA; art. 6bis D.P.R. n. 380/2001);
c) Attività edilizia soggetta a permesso di costruire (art. 10 D.P.R. n. 380/2001; art. 1 L.R. n. 19/2001);
d) Attività edilizia soggetta a Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA; artt. 22 e 23 D.P.R. n. 380/2001, art. 19 L. 241/1990).

31.2 – Le tipologie di interventi che ricadono nelle fattispecie di cui al precedente comma sono quelle specificate dalla vigente normativa nazionale e regionale (attualmente D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii. e L.R. n. 19/2001 e ss.mm.ii.).

Art. 32 – Attività edilizia libera e subordinata a comunicazione d'inizio lavori asseverata

32.1 – Le attività edilizie libere e subordinate a comunicazione d'inizio lavori asseverata avvengono con le modalità e le procedure stabilite dalla vigente normativa.

Art. 33 – Attività edilizia soggetta a permesso di costruire

33.1 – Presupposti per il rilascio del Permesso di Costruire (art. 12 c. 2 D.P.R. n. 380/2001). "*Il PdC 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.*" Preliminarmente al rilascio del PdC per la realizzazione di interventi edilizi deve essere verificata la preesistenza delle opere di urbanizzazione, legittimamente realizzate ed acquisite al patrimonio pubblico. Opere di urbanizzazione realizzate in assenza di titolo abilitativo non possono contribuire all'equilibrato ed armonico sviluppo del territorio, in assenza dei prescritti programmi di recupero ai sensi della Legge n. 47/1985, la cui delimitazione viene operata dal PUC.

33.2 - La richiesta di Permesso di costruire è inoltrata utilizzando la modulistica di cui all'art. 40 ed è composta dei seguenti atti:

a) domanda firmata in originale, in bollo, indirizzata allo Sportello Unico per l'Edilizia, contenente:
1. generalità del richiedente;
2. numero del codice fiscale - o della partita IVA nel caso si tratti di Società - del proprietario e del richiedente;
3. estremi catastali e ubicazione dell'immobile sul quale si intende intervenire;

b) documento comprovante la proprietà o l'altro titolo che abilita a richiedere l'atto di assenso edilizio a norma di legge;
c) progetto edilizio.

33.3 - Qualora il richiedente intenda obbligarsi all'esecuzione diretta di opere di urbanizzazione, la domanda di cui al precedente comma 2, lettera a), deve essere integrata con una dichiarazione concernente la disponibilità ad eseguire le opere sulla base di uno specifico progetto e di un apposito capitolato concordati con servizio competente comunale ed approvati dagli organi comunali competenti.

33.4 - Il progetto edilizio è formato da triplice copia dei seguenti atti:
a) estratto della mappa catastale;
b) estratti degli elaborati dello strumento urbanistico generale e degli eventuali strumenti urbanistici esecutivi con tutte le informazioni e le prescrizioni significative per l'area d'intervento;
c) rappresentazione dello stato di fatto, costituita da una planimetria del sito d'intervento, a scala non minore di quella catastale, estesa alle aree limitrofe con specificati orientamento, toponomastica, quote altimetriche e planimetriche, manufatti ed alberature esistenti; per gli interventi su edifici esistenti, inoltre, da piante, prospetti e sezioni di rilievo dell'esistente (in scala 1:20 - 1:50 se necessarie per la corretta descrizione dello stato di fatto, 1:100; 1:200), con specificazione delle destinazioni d'uso di ogni singolo vano, dei materiali, delle finiture, dei colori in atto con descrizione degli eventuali valori storici, artistici, architettonici, tipologici attraverso documentazione in scala appropriata e documentazione fotografica. In caso di edifici di significativa valenza storico ambientale o costituenti tessuto storico dovrà essere redatto l'abaco degli elementi architettonici significativi, compresi quelli da ricostruire.
d) specificazione delle opere di urbanizzazione primaria esistenti;
e) documentazione fotografica del sito nello stato di fatto, con riferimento al contesto insediativo adiacente;
f) simulazione fotografica dell'inserimento del progetto nella situazione esistente nel caso di interventi aventi forte impatto per le dimensioni proprie o per le caratteristiche storiche, artistiche o ambientali del contesto in cui si collocano;
g) planimetria di progetto, alla stessa scala della rappresentazione dello stato di fatto, con l'indicazione dei limiti di proprietà, delle quote planimetriche (distanza dai confini, dagli edifici, ecc.) ed altimetriche del suolo sistemato, delle destinazioni d'uso di ogni singolo vano, degli accessi, dei tracciati delle reti infrastrutturali (acquedotto, fognatura, illuminazione, ecc.);
h) rilievo e progetto del sistema idrografico superficiale e degli accorgimenti necessari per il corretto smaltimento delle acque;
i) piante, sezioni, prospetti (in scala 1:100; 1:200) e particolari (in scala 1:10; 1:20) idonei a rappresentare il manufatto in ogni sua parte; gli elaborati devono rispondere ai seguenti requisiti:
   – le piante sono redatte per ogni piano, dall'interrato al sottotetto con indicate le destinazioni d'uso e le dimensioni dei locali, nonché per la copertura per la quale dovranno essere riportati tutti gli elementi che la costituiscono (abbaini, velux, camini, gronde ecc);
   – le sezioni, almeno due, indicano le altezze nette dei piani, dei parapetti, delle aperture ed i profili del terreno naturale e sistemato;
   – i prospetti riportano il disegno di ogni lato dell'edificio ed i riferimenti alle sagome degli edifici contigui con specifica indicazione di tutti i materiali di finitura in caso di assenza dei particolari costruttivi;

- i particolari illustrano gli eventuali elementi decorativi ed indicano i materiali, le finiture, i colori;
- nel caso di interventi di ampliamento o ristrutturazione, gli elaborati riportano l'indicazione delle demolizioni, campite in colore giallo, e delle nuove opere, campite in colore rosso;

j) relazione illustrativa contenente gli elementi descrittivi idonei a consentire la piena comprensione del progetto e la verifica del rispetto delle disposizioni normative, nonché ad illustrare il calcolo dei volumi e delle superfici.
k) il progetto edilizio deve essere integrato da eventuali ulteriori atti ed elaborati, prescritti da norme speciali o da leggi di settore, in dipendenza di specifiche situazioni tutelate dall'ordinamento vigente e con particolare attenzione alle disposizioni in materia di igiene e sanità.

33.5 - Tutti gli elaborati del progetto edilizio devono riportare la denominazione ed il tipo dell'intervento, la firma dell'avente titolo alla richiesta, la firma ed il timbro professionale del progettista o dei progettisti.

33.6 - La richiesta di variante al Permesso di costruire è corredata dalla stessa documentazione indicata ai commi precedenti: il progetto edilizio deve indicare compiutamente le sole modifiche apportate rispetto all'originaria stesura.

Art. 34 – Attività edilizia soggetta a Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.)

34.1 - La S.C.I.A. è indirizzata, in duplice copia, al competente Settore del Comune, in carta libera, previo versamento dei Diritti di Segreteria; deve essere sottoscritta dall'avente titolo ad eseguire i lavori e da professionista abilitato e deve contenere la seguente documentazione, anch'essa prodotta in duplice copia:

a) relazione tecnica, a firma di progettista abilitato, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati, ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza ed igienico-sanitarie.
b) documentazione fotografica dell'immobile oggetto di intervento.
c) elaborati grafici che illustrino l'intervento.
d) indicazione dell'Impresa esecutrice delle opere.
e) eventuale ulteriore documentazione, che potrebbe rendersi necessaria sulla base dell'entità e della complessità delle opere previste. In tal caso occorre fare riferimento all'elenco della documentazione di cui all'articolo precedente.

Art. 35 - Rilascio del Permesso di costruire.

35.1 - Il rilascio del Permesso di Costruire per la realizzazione di interventi edilizi è assunto dal dirigente del Servizio competente, previa istruttoria e parere motivato del Responsabile del Procedimento. I Permessi di costruire sono rilasciati dal servizio competente in forma scritta.

35.2 - Tali provvedimenti sono pubblicati all'Albo Pretorio del Comune.

35.3 - Essi devono contenere:

a) il riferimento alla domanda (generalità e codice fiscale del richiedente, data di presentazione, numeri di protocollo e del registro pubblico delle domande edilizie);
b) il riferimento agli elaborati tecnici e descrittivi ed agli atti che costituiscono la documentazione allegata alla domanda; un originale di detti elaborati ed atti, vistato dal personale

preposto della Direzione competente, è allegato al provvedimento, di cui costituisce parte integrante;
c) l'indicazione del tipo di intervento e delle destinazioni d'uso;
d) l'identificazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento, la sua ubicazione (località, via, numero civico), il riferimento all'area urbanistica nella quale l'immobile è situato;
e) il riferimento al titolo in forza del quale è richiesto l'atto di assenso edilizio;
f) il riferimento agli eventuali pareri e autorizzazioni vincolanti costituenti presupposto per il rilascio dell'atto; in quest'ultimo devono essere riportate le eventuali condizioni imposte nei provvedimenti preventivi predetti;
g) il riferimento ai pareri obbligatori non vincolanti preventivamente espressi, e quello agli eventuali pareri facoltativi assunti;
h) negli atti di assenso edilizio onerosi, gli estremi delle deliberazioni del Consiglio Comunale con le quali sono stabilite le modalità di applicazione del contributo di Permesso di Costruire;
i) negli atti di assenso edilizio onerosi, l'entità e le modalità di riscossione del contributo di cui sopra e la determinazione delle relative garanzie finanziarie;
j) negli atti di assenso edilizio non onerosi, la precisa citazione della norma a cui è riferita la motivazione di gratuità;
k) il riferimento all'eventuale atto con il quale il richiedente assume l'impegno di realizzare direttamente le opere di urbanizzazione (a scomputo totale o parziale della quota di contributo ad esse relativa) e l'assenso ad eseguire dette opere;
l) le modalità dell'eventuale cessione al Comune, o dell'assoggettamento ad uso pubblico delle aree necessarie per la realizzazione di opere di urbanizzazione;
m) i termini entro i quali i lavori devono essere iniziati ed ultimati;
n) le prescrizioni per gli adempimenti preliminari all'inizio dei lavori;
o) le eventuali prescrizioni particolari da osservare per la realizzazione delle opere;
p) le condizioni e le modalità esecutive imposte all'assenso edilizio;
q) il riferimento alla convenzione o all'atto di obbligo, qualora il rilascio dell'atto di assenso sia subordinato alla stipula di una convenzione ovvero alla presentazione di un atto d'obbligo unilaterale che tenga luogo della stessa; l'atto di impegno richiesto dalla legge per gli interventi edificatori nelle zone agricole é redatto secondo il modello allegato al presente Regolamento.

Art. 36 - Diniego del Permesso di costruire. Diffida ad eseguire opere comunicate con S.C.I.A.

36.1 - Il diniego dei titoli abilitativi per la realizzazione di interventi edilizi è assunto dal dirigente del Servizio competente, previa istruttoria e parere motivato del Responsabile del Procedimento.

36.2 - Il diniego deve essere motivato e deve indicare le disposizioni, di legge o di regolamento, o il contrasto con le norme urbanistiche vigenti, che impediscono il rilascio del provvedimento.

36.3 – Le modalità del diniego devono essere conformi agli artt. 10 e 10 bis della Legge n. 241/1990 e s.m.i., per cui prima della formale adozione del provvedimento, si deve procedere a comunicare l'avvio del procedimento di diniego, evidenziando i motivi ostativi all'accoglimento dell'istanza.

36.4 - La comunicazione di avvio del procedimento di diniego riporta esplicitamente, il termine, non inferiore a 10 giorni, entro cui gli istanti hanno diritto alla presentazione per iscritto di osservazioni anche corredate da documenti.

36.5 - Decorso il termine di cui al punto precedente, il dirigente del Servizio comunica la conclusione del procedimento di diniego, laddove eventuali osservazioni e documenti non hanno condotto al superamento dei motivi ostativi.

36.6 - Nella comunicazione di diniego definitivo sono ulteriormente specificati i motivi ostativi, oltre alle controdeduzioni eventualmente presentate dall'istante.

36.7 - Le disposizioni dei commi precedenti valgono, per quanto applicabili, anche per la diffida ad eseguire i lavori delle opere comunicate con Segnalazione Certificata di Inizio Attività.

Art. 37 - Comunicazione dell'inizio dei lavori

37.1 - Il titolare del Permesso di costruire deve comunicare con atto scritto al servizio competente la data di inizio dei lavori, non oltre l'inizio stesso.

37.2 - La comunicazione deve menzionare:

a) la data ed il protocollo del deposito, presso il servizio competente, della pratica inerente alle opere in cemento armato, ove presenti;
b) i nominativi e le qualifiche degli operatori e delle imprese responsabili della direzione, esecuzione e sorveglianza dei lavori.

37.3 - Qualsiasi variazione relativa agli operatori deve essere resa nota al Comune, a cura del titolare del Permesso di costruire o di altro provvedimento abilitativo all'esecuzione dei lavori, entro il termine di giorni otto dall'avvenuta variazione.

37.4 - Per le nuove costruzioni, gli ampliamenti e le recinzioni, il Comune può effettuare, anche su richiesta degli interessati, apposita visita intesa a verificare tracciati o quote altimetriche e planimetriche, prima o al momento dell'inizio dei lavori, fissando, se del caso, appositi capisaldi.

37.5 - Qualora sia accertata la violazione dei disposti di cui ai commi 2 e 3 del presente articolo, il servizio competente inibisce o sospende i lavori, fino alla regolarizzazione amministrativa.

37.6 - La presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività, completa in ogni sua parte, costituisce comunicazione di inizio lavori nei termini previsti dal D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii. Il titolare della S.C.I.A. è tenuto a comunicare nei tempi e nelle modalità sopra indicate ogni eventuale variazione.

Art.38 - Voltura del Permesso di costruire. Comunicazione delle generalità del nuovo proprietario in caso di S.C.I.A..

38.1 - Il trasferimento del Permesso di costruire ad altro titolare (voltura) deve essere richiesto al servizio competente contestualmente alla presentazione dei documenti attestanti il titolo per ottenerlo. Il trasferimento ad altro titolare di immobile nel quale siano in corso opere soggette a S.C.I.A. deve essere egualmente comunicato al servizio competente.

38.2 - L'istanza di voltura, o la comunicazione in caso di S.C.I.A., è corredata dagli atti che comprovano l'avvenuto trasferimento della qualità di avente titolo sull'immobile in cui sono in corso i lavori.

38.3 - Il provvedimento di Voltura è rilasciato entro 30 giorni dal deposito della relativa istanza.

38.4 - Qualora sia accertata la violazione del disposto di cui al comma 1 del presente articolo, il funzionario preposto inibisce o sospende i lavori, fino alla regolarizzazione amministrativa.

Art. 39 - Comunicazione di ultimazione dei lavori e Segnalazione Certificata di Inizio Attività per Agibilità.

39.1 - Entro il termine per la conclusione dei lavori, e fatta salva la richiesta di un ulteriore Permesso di costruire o SCIA per le opere mancanti, l'avente titolo deve comunicare al settore competente con atto scritto, firmato anche dal Direttore dei lavori, l'ultimazione dei lavori. I lavori si intendono ultimati allorché l'edificio è completato in tutte le sue parti, ivi comprese le opere accessorie di finitura e le sistemazioni esterne.

39.2 - Al fine di consentire i dovuti aggiornamenti cartografici, la comunicazione di ultimazione dei lavori deve essere corredata da estratto di mappa ed estratto dello strumento urbanistico generale, firmati dal richiedente, sui quali devono essere evidenziate le particelle catastali oggetto di richiesta e l'inserimento dell'edificio. Dovranno altresì essere prodotti i files, compatibili con il sistema informatico comunale, riportanti i nuovi progetti ed i relativi accatastamenti, al fine di consentire l'aggiornamento delle planimetrie a disposizione degli uffici preposti.

39.2 - Contestualmente o successivamente, il proprietario inoltra al settore competente, la Segnalazione Certificata di Inizio Attività per agibilità entro i termini previsti dall'art. 24 comma 2 del D.P.R. n. 380/2001, con le procedure e gli obblighi stabiliti dalle norme vigenti.

39.3 - In particolare la Segnalazione Certificata di Inizio Attività per agibilità per il rilascio del certificato di agibilità deve contenere i seguenti elementi:
- generalità e firma del titolare del provvedimento;
- estremi del provvedimento suddetto;
- esatta ubicazione ed identificazione catastale dell'opera;
- numero delle unità immobiliari per le quali viene richiesta l'abitabilità o agibilità, divise per locali accessori e pertinenze;

Alla SCIA agibilità dovranno essere allegati i seguenti documenti:
a) Copia conforme del Certificato di Prevenzione Incendi rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, oppure copia conforme della "Dichiarazione di inizio attività" inoltrata presso il Comando Provinciale Vigili del Fuoco, oppure dichiarazione del titolare del provvedimento che nell'ambito dell'entità immobiliare, per la quale viene richiesta l'abitabilità o agibilità, non sono comprese attività soggette al rilascio del Certificato di Prevenzione Incendi elencate nel D.M. 16/02/82;
b) Denuncia all'I.S.P.E.S.L. degli impianti di riscaldamento aventi potenzialità globale superiore a 35 KW (30.000 Kcalh);
c) Qualora la potenzialità fosse inferiore a 35 KW (30.000Kcal/h), occorre una dichiarazione di un tecnico iscritto all'albo professionale che ne attesti la potenzialità.
d) Per gli edifici ad uso civile abitazione, con altezza antincendio uguale o superiore a 12 mt., deve essere prodotta una dichiarazione redatta da tecnico abilitato che attesti il rispetto delle norme di sicurezza antincendio per gli edifici di civile abitazione contenute nel D.M. 16 maggio 1987 n. 246 (G.U. n. 148 del 27 giugno 1987);

e) Certificato di collaudo delle opere in cemento armato o strutture metalliche, oppure dichiarazione da parte del Direttore dei lavori che non sono state realizzate strutture per le quali necessita collaudo, o certificato di rispondenza rilasciato dal Genio Civile ai sensi della normativa vigente;
f) Copia della denuncia di accatastamento all'U.T.E. con le planimetrie relative alle singole unità immobiliari;
g) Planimetria dettagliata dell'impianto di smaltimento acque reflue e di approvvigionamento idrico con indicate dimensioni e materiali;
h) Progetto e relazione di calcolo dell'impianto di riscaldamento;
i) Progetto degli impianti descritti DM n. 37 del 22/1/2008 (Regolamento concernente l'attuazione dell'articolo 11-quaterdecies, comma 13, lettera a) della legge n. 248 del 2005, recante riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici)
j) Dichiarazione di conformità degli impianti ai sensi del DM 37/2008 art.7;
k) Certificato di collaudo per eventuali impianti di sollevamento;
l) Autorizzazione allo scarico in fognatura ed all'allacciamento all'acquedotto comunale, oppure certificazione di regolare allacciamento e corretta realizzazione degli impianti idrici e di fognatura, rilasciato dallo stesso Ufficio;
m) Dichiarazione di conformità a firma del richiedente e del Direttore dei Lavori, resa ai sensi dell'art. 25, del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii.

Art. 40 – Modulistica unificata in materia edilizia

40.1 - Per le istanze in materia edilizia è necessario utilizzare la modulistica di cui alla Conferenza Unificata del 4 maggio 2017 pubblicata sulla Gazzetta ufficiale n. 128 del 5 giugno 2017 – Suppl. Ordinario n. 26. La modulistica risulta disponibile sul sito web istituzionale del Comune di Casoria.

TITOLO V – REQUISITI GENERALI DELLE OPERE EDILIZIE

Art. 41 – Requisiti generali attinenti materie oggetto di legislazione nazionale

La realizzazione delle opere edilizie, per ciò che riguarda le seguenti materie:
a) limiti inderogabili di densità, altezza, distanza fra i fabbricati e dai confini;
b) rispetti (stradale, ferroviario, aeroportuale, cimiteriale, dei corsi d'acqua, degli acquedotti e impianti di depurazione, degli elettrodotti, dei gasdotti);
c) servitù militari;
d) accessi stradali;
e) zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante;
f) siti contaminati;
g) immobili soggetti a vincoli e tutele di ordine paesaggistico, ambientale, storico culturale e territoriale;
h) discipline settoriali aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia;

viene informata e disciplinata dalle disposizioni raccolte nella "Ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia" di cui all'allegato B del Regolamento Edilizio Tipo di cui all'Intesa 20 ottobre 2016, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale Serie Generale n. 268 del 16/11/2016.

PARTE SECONDA - DISCIPLINA EDILIZIA GENERALE

TITOLO I – DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI

Capo I – Organismi consultivi

Art. 42 - Formazione della Commissione Locale per il Paesaggio

42.1 – Per il solo svolgimento dei compiti inerenti la gestione del vincolo paesaggistico di cui al Decreto Legislativo n. 42/2004 la Commissione Edilizia è integrata con cinque membri (esperti in materia di beni ambientali, storia dell'arte, discipline agricole –forestali naturalistiche, arti figurative, legislazione beni culturali) nominati dal Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 1 della Legge Regionale n. 65/1981 come integrato dalla Legge Regionale 10/1982 e successive modifiche e integrazioni. Per la nomina dei membri esperti, che non potranno essere dipendenti o amministratori del comune di Casoria, ogni consigliere può esprimere al massimo un nominativo. Tali membri vanno rinnovati ogni tre anni ed i medesimi non possono essere nominati per più di due volte consecutive; decadono con le medesime regole di cui al comma 43.8.

Art. 43 - Attribuzioni della Commissione Locale per il Paesaggio

43.1 - La Commissione Locale per il Paesaggio esprime a maggioranza il parere di "tutela ambientale" di cui alle Leggi Regionali n. 65/1981 e 10/1982 e ss.mm.ii., con la presenza di almeno tre membri aggregati. Il parere deve recare menzione dei voti espressi dai membri aggregati e delle relative motivazioni.

Art. 44 - Funzionamento della Commissione Locale per il Paesaggio

44.1 - La Commissione Locale per il Paesaggio, nei casi in cui debba essere espresso un parere di "tutela ambientale", su convocazione del Presidente, si riunisce; le riunioni della Commissione non sono pubbliche e sono valide quando sia presente la maggioranza dei componenti. I pareri saranno resi a maggioranza di voti dei presenti; a parità dei voti prevale quello del Responsabile del servizio

44.2 - Esercita le funzioni di segretario della Commissione, senza diritto di voto, il Segretario comunale; il Segretario provvede ad annotare in breve il parere espresso dalla Commissione sulle domande esaminate e ad apporre sui relativi disegni di progetto la dicitura "esaminato dalla Commissione Edilizia Integrata" completata dalla data e dal visto del Presidente. In caso di sua assenza sarà sostituito da altro tecnico comunale istruttore delle pratiche edilizie che fa parte dell'ufficio preposto.

44.3 - Possono assistere ai lavori della Commissione Locale per il Paesaggio, senza diritto di voto, i tecnici comunali istruttori degli atti sottoposti all'esame della Commissione stessa ed il funzionario preposto alla firma dei Permessi di costruire.

44.4 - I componenti della Commissione interessati alla trattazione di argomenti specifici devono astenersi dall'assistere all'esame, alla discussione ed al giudizio, allontanandosi dall'aula; dell'osservanza di tale prescrizione, deve essere fatta menzione nel verbale di cui al successivo comma 9.

44.5 - Vi è interesse all'argomento quando il componente della Commissione partecipi alla progettazione, anche parziale, dell'intervento; quando partecipi in qualsiasi modo alla richiesta di Permesso di Costruire o di autorizzazione; quando sia proprietario o possessore od usufruttuario o comunque titolare, in via esclusiva o in comunione con altri, di un diritto sull'immobile, tale da fargli trarre concreto e specifico vantaggio dall'intervento sottoposto all'esame della Commissione; quando appalti la realizzazione dell'opera; quando sia parente od affine entro il quarto grado del richiedente o del progettista.

44.6 - La Commissione esprime i propri pareri, a maggioranza dei presenti aventi diritto al voto, sulla base di adeguata istruttoria esperita dall'ufficio comunale competente; in caso di parità prevale il voto del Presidente.

44.7 - La Commissione, con decisione assunta a maggioranza dei presenti aventi diritto al voto, ha facoltà di richiedere al Sindaco di poter sentire uno o più esperti in specifiche materie; ha altresì facoltà - con le stesse modalità decisionali - di convocare e sentire i richiedenti o i loro delegati, anche insieme ai progettisti, e di eseguire sopralluoghi collegiali.

44.8 - La Commissione deve sempre motivare l'espressione del proprio parere, anche in relazione alle risultanze della relazione istruttoria.

44.9 - Il Segretario della Commissione redige il verbale della seduta riportando per esteso i pareri di ogni singola pratica esaminata nel corso della stessa, apponendo la propria vidimazione sugli elaborati grafici e sull'istanza della pratica.

44.10 - Il verbale deve indicare il luogo e la data della riunione; il numero e i nominativi dei presenti; il riferimento all'istruttoria della pratica o all'argomento puntuale trattato; il parere espresso con la relativa motivazione o la richiesta di integrazioni o supplementi istruttori; l'esito della votazione e, su richiesta dei membri, eventuali dichiarazioni di voto.

44.11 - Il verbale è firmato dal Segretario della Commissione, dal Presidente della Commissione, dai membri componenti e il parere di Commissione espresso per ogni singola pratica deve essere riportato per esteso nel relativo Permesso di Costruire.

Capo II – Altre procedure e adempimenti edilizi

Art. 45 - Autotutela e richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati.

45.1 - Nei casi previsti dalla legge, quando sia verificata la illegittimità del titolo rilasciato e la sussistenza di un interesse pubblico attuale, concreto e prevalente, il dirigente del servizio può procedere all'annullamento, in sede di autotutela, del permesso di costruire rilasciato secondo le disposizioni vigenti.

45.2 – Chiunque ne abbia interesse può presentare al Comune istanza di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati, qualora ritenga esistano in merito concrete motivazioni, allegando idonea documentazione per illustrarne i relativi profili.

Art. 46 - Certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.)

46.1 - La richiesta del certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.) può essere formulata dal proprietario o dal possessore dell'area interessata; essa deve indicare le generalità del richiedente e riportare i dati catastali e di ubicazione per individuare l'immobile a cui il certificato si riferisce. L'istanza, da presentarsi in bollo salvo i casi di esenzione, deve essere corredata da estratto di mappa, firmato dal richiedente, sul quale devono essere evidenziate le particelle catastali oggetto di richiesta.

46.2 - Il C.D.U. è rilasciato dal servizio competente entro trenta giorni dalla richiesta e specifica le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata, in particolare:
a) le disposizioni vigenti e quelle eventualmente in salvaguardia alle quali è assoggettato l'immobile;
b) l'area urbanistica in cui è compreso l'immobile e le destinazioni d'uso ammesse;
c) le modalità d'intervento consentite;
d) la capacità edificatoria consentita;
e) i vincoli incidenti sull'immobile.

46.3 - Il C.D.U conserva validità per un anno dalla data del rilascio, salvo che intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici.

Art. 47 – Proroga e rinnovo dei titoli abilitativi

47.1 – La proroga e il rinnovo dei titoli abilitativi sono disciplinati dall'art. 15 del DPR 380 del 6 giugno 2001 e ss.mm.ii.

Art. 48 – Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità

48.1 - Quando ricorrono motivate ragioni in ordine alle condizioni igieniche e/o di sicurezza dei fabbricati a prescindere dalla loro destinazione d'uso, il Sindaco, sentitigli enti competenti, ordina la sospensione dell'uso del fabbricato o di parte di esso.

48.2 - Per le ragioni di ordine igienico, in accordo con il Servizio di Igiene dell'ASL, può essere fissato un termine per l'adeguamento, trascorso inutilmente il quale viene dichiarata l'inagibilità.

48.3 – L'ordinanza di cui al precedente comma 1 può essere emessa anche nel caso di risultanza negativa conseguente all'effettuazione di controlli anche a campione, in relazione a gravi difformità rispetto a quanto previsto dal ruec, con particolare riferimento ai requisiti relativi alla sicurezza ed alla funzionalità (quali per es. la prevenzione incendi, impianti, sicurezza statica, viabilità e sosta) sempre previa diffida all'adeguamento, ove possibile, entro un congruo termine.

48.4 - Quando ricorrono motivate ragioni di ordine igienico o di pubblica incolumità, il Sindaco, o il Responsabile del servizio, ciascuno per le proprie competenze, può ordinare l'inagibilità o la non usabilità di una costruzione o un'unità immobiliare, a norma dell'art. 222 del R.D. n 1265/1934, e può ordinare la rimozione, entro un termine stabilito, dei vizi riscontrati.

Art. 49 - Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni

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

49.2 - Il contributo è dovuto alla data di rilascio del Permesso di Costruire, ovvero della Segnalazione certificata di inizio attività.

49.3 - Ai sensi del comma 2 dell'art.4 del Regolamento di attuazione della Lr. n.19/2001, alla domanda di permesso di costruire ed alla SCIA sono allegati i documenti e i prospetti di calcolo del contributo per le diverse tipologie di intervento, sottoscritti dal progettista e dal committente secondo la modulistica predisposta del servizio competente e pubblicata sul sito web istituzionale.

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

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

49.6 - La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione va corrisposta 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 con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio indisponibile del comune.

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

49.8 - Per quanto non definito nel presente articolo si rinvia alle disposizioni degli artt.16, 17, 18 e 19 del DPR n. 380/2001 e ss.mm.ii, ed all'apposito Regolamento allegato al presente RUEC.

Art. 50 – Pareri preventivi

50.1 - Chi ha titolo a richiedere il Permesso di Costruire su qualsiasi tipo di immobile può presentare domanda, (secondo le precedenti procedure) per ottenere un parere preventivo su uno schema preliminare di progetto. Il parere comunicato al richiedente costituisce parte integrante dell'eventuale richiesta di Permesso di Costruire.

Art. 50 – Ordinanze e poteri eccezionali in materia edilizia

50.1 - Qualora sia constatata dai competenti uffici comunali, l'inosservanza delle norme di legge, del presente Regolamento, nonché delle prescrizioni urbanistiche e delle modalità esecutive fissate dal titolo abilitativo, il dirigente emette ordinanza di immediata sospensione dei lavori, che ha effetto fino all'adozione dei provvedimenti definitivi, di cui al D.P.R. n. 380/2001, da adottare e notificare entro 45 giorni dalla sospensione dei lavori.

50.2 – Il Sindaco può emettere ordinanze per la realizzazione di opere di assoluta urgenza e di necessità immediata per la tutela della pubblica incolumità.

Art. 51 – Interventi urgenti

51.1 - Le opere soggette a Permesso di Costruire finalizzate ad evitare pericolo imminente per la incolumità delle persone possono essere iniziate senza il preventivo rilascio del Permesso limitatamente a quanto strettamente necessario a scongiurare lo stato di pericolo e sotto la responsabilità del proprietario e/o dell'avente titolo.

51.2 - Il proprietario e/o avente titolo è obbligato a dare immediata comunicazione dei lavori all'Amministrazione entro le 24 ore successive inviando entro i successivi sette giorni la documentazione relativa alle opere eseguite o in corso di esecuzione.

51.3 – In allegato alla comunicazione va inoltre allegata una perizia tecnica contenente l'individuazione e descrizione delle condizioni della struttura gli interventi già eseguiti e quelli da eseguire successivamente ai quali potrà essere stato dato corso solo dopo il rilascio del titolo abilitativo.

51.4 - Nel caso si tratti di immobili vincolati ai sensi del D.L.vo n. 42/2004 il proprietario e/o avente titolo deve dare comunicazione contestuale anche all'Ente preposto alla tutela del vincolo ai fini dell'adozione degli atti di competenza dello stesso.

Art. 52 - Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio

52.1 - L'iniziativa per l'avvio del procedimento in materia edilizia può essere assunta su istanza di parte o su impulso degli stessi uffici dell'Amministrazione Comunale o di altre Amministrazioni. La parte privata, ove non sia destinataria del provvedimento conclusivo, deve specificare la titolarità dell'interesse all'avvio del procedimento.

52.2 - L'avvio del procedimento ad istanza di parte consegue alla presentazione di una domanda, di una dichiarazione, di una segnalazione, di una certificazione, corredata dalla documentazione necessaria per la sua integrale valutazione. In caso di esistenza di modulistica unificata è necessario utilizzarla; negli altri casi è facoltà della parte utilizzare la modulistica diffusa dall'Amministrazione. L'avvio del procedimento su istanza degli uffici può conseguire a qualsivoglia atto di segnalazione, sollecitazione, verifica e ispezione.

52.3 - Nei procedimenti ad istanza di parte il termine iniziale decorre dal ricevimento della domanda da parte degli uffici dell'Amministrazione Comunale. La data di ricevimento è comprovata:

a) dal timbro del protocollo apposto dagli sportelli Comunali preposti a tale funzione;
b) da qualunque altro elemento idoneo, a norma di legge, ad accertarne l'avvenuta ricezione, ivi compresa la data di invio della Posta elettronica certificata (PEC), in attuazione delle previsioni di cui alla L. 28 gennaio 2009 n. 2.

L'attestazione dell'avvio del procedimento si intende rilasciata con l'atto di riscontro dell'avvenuta ricezione dell'istanza.

Nei procedimenti avviati su impulso degli uffici il termine iniziale decorre dal momento in cui l'unità organizzativa competente ha notizia del fatto generativo dell'obbligo di provvedere o dalla data del medesimo atto di impulso.

I termini di espletamento dell'attività procedimentale sono passibili di sospensione nelle ipotesi previste dalla legge ed altresì nelle ipotesi espressamente disposte dall'Amministrazione Comunale, in relazione alle singole fattispecie.

I termini di espletamento dell'attività procedimentale non decorrono nelle ipotesi in cui l'istanza di parte si manifesti non ricevibile, per assenza dei presupposti indispensabili, ai fini dell'avvio del procedimento.

Le istanze considerate irricevibili non obbligano alla prosecuzione del procedimento ed alla conseguente notifica alla parte istante della comunicazione dei motivi ostativi ai sensi dell'art. 10 bis della Legge n. 241/90 ss.mm.ii. bensì a comunicazione di irricevibilità, nei casi in cui:

a) non risultino sottoscritte da almeno uno dei soggetti legittimati ai sensi di legge;
b) non risultino corredate dalla documentazione idonea a qualificare la tipologia dell'intervento;
c) non risultino corredate da elaborati grafici firmati da tecnico abilitato, quando la normativa vigente lo richiede.

52.4 - Il responsabile del procedimento è individuato nella figura del Dirigente del servizio competente o del Responsabile del servizio. Il Dirigente, in caso di motivate esigenze organizzative correlate alla rilevante attività in carico alla struttura, può temporaneamente delegare la qualifica di responsabile del procedimento alle Posizioni Organizzative da lui dipendenti.
L'attestazione dell'avvio del procedimento, rilasciata con l'atto di riscontro dell'avvenuta ricezione dell'istanza, contiene la comunicazione, all'istante, dell'indicazione del responsabile del procedimento.

52.5 - Il responsabile del procedimento svolge compiti di informazione, nei confronti delle parti interessate, relativamente a tutte le fasi del procedimento. L'informazione riguarda le fasi procedimentali che interessano l'unità organizzativa di appartenenza del responsabile, quelle che interessano altre unità della medesima Amministrazione e quelle che eventualmente interessino altre Amministrazioni. In tale ultima ipotesi, il responsabile del procedimento è tenuto ad acquisire costantemente notizia dell'iter endoprocedimentale dalle altre Amministrazioni interessate. E' facoltà del RdP e del tecnico

istruttore della pratica, nella logica dello snellimento dell'attività amministrativa, richiedere l'integrazione di eventuale carenza documentale anche su casella di posta e-mail certificata inviata all'interessato o ad un suo delegato.

52.6 - I soggetti destinatari delle comunicazioni procedimentali hanno facoltà di intervenire nei relativi procedimenti mediante presentazione di osservazioni, deduzioni, perizie tecniche, elaborati progettuali e documenti. Le medesime facoltà sono accordate a favore di qualsivoglia soggetto privato o pubblico che dimostri di essere titolare di una posizione di interesse, anche diffuso, all'attività procedimentale.

Art. 53 - Coinvolgimento e partecipazione degli abitanti

53.1 – L'Amministrazione comunale si impegna a coinvolgere la popolazione mediante opportune forme di partecipazione (assemblee, focus group specifici, forum on - line, casella di posta elettronica dedicata, ecc.) in relazione alla progettazione di nuovi strumenti urbanistici generali, varianti parziali di rilevante interesse, progetti di opere pubbliche o di interesse pubblico di rilevante interesse generale.

Art. 54 – Concorsi di urbanistica e architettura

54.1 – L'Amministrazione comunale si impegna a promuovere, laddove possibile e opportuno, lo svolgimento di concorsi di urbanistica e architettura riguardanti trasformazioni rilevanti del territorio o del tessuto insediativo, conseguenti alla realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico oppure private, in accordo con i proponenti l'intervento.

TITOLO II – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI

Capo I – Norme procedimentali sull'esecuzione dei lavori

Art. 55 – Comunicazione di inizio lavori

55.1 – Il titolare deve comunicare al Responsabile del procedimento, entro 15 giorni dall'effettivo inizio dei lavori, su apposito modulo, la data di inizio dei lavori a mezzo raccomandata, PEC o a mano.

55.2 – Nella comunicazione di inizio lavori devono essere indicati:

a) il nominativo del titolare;
b) il nominativo del direttore lavori;
c) il nominativo del coordinatore per l'esecuzione delle opere;
d) il nominativo dell'impresa esecutrice delle opere;
e) gli estremi di notificazione preliminare agli enti competenti;
f) autocertificazione dell'impresa esecutrice dei lavori, ai sensi del D.Lgs. 81/2008, circa l'organico medio annuo corredata dagli estremi delle denunce dei lavoratori effettuate all'INPS, all'INAIL e alle Casse Edili, con relativo DURC in corso di validità;
g) certificato di iscrizione della ditta alla CCIAA ai sensi del D.Lgs. 81/2008;
h) data e numero di protocollo dell'autorizzazione sismica delle opere strutturali da parte del competente Genio Civile, quando tali opere sono presenti.

Art. 56 – Comunicazione di fine lavori

56.1 - L'ultimazione dei lavori deve essere effettuata, con firma del titolare dell'atto e del direttore dei lavori, entro il termine previsto dal titolo edilizio e comunicata al servizio competente entro trenta giorni dalla conclusione effettiva dei lavori, su apposita modulistica, mediante PEC, raccomandata con ricevuta di ritorno o consegnata a mano presso l'ufficio protocollo dell'ente.

56.2 - In caso di mancata comunicazione di fine lavori, sulla base delle risultanze di apposito sopralluogo, per la parte dei lavori eventualmente non ultimata viene comunicata la decadenza e conseguente archiviazione della pratica.

56.3 - Per i progetti presentati con SCIA, ai sensi dell'art. 23, comma 7, del D.P.R. n. 380/01, ultimato l'intervento il progettista o un tecnico abilitato, contestualmente alla presentazione della certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato con SCIA, presenta la ricevuta dell'avvenuta variazione catastale conseguente alle opere realizzate ovvero dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento. In assenza di tale documentazione si applica la sanzione di cui all'art. 37, comma 5 del DPR 380/01.

56.4 - Contestualmente o successivamente, il proprietario inoltra al servizio competente, se dovuto, la segnalazione certificata di agibilità, con le procedure e gli obblighi stabiliti dalle norme vigenti.

Capo II – Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori

Art. 57 - Principi generali dell'esecuzione dei lavori

57.1 - Le opere edilizie devono essere eseguite in modo conforme agli atti progettuali comunque assentiti.

57.2 - Il direttore dei lavori, l'esecutore delle opere e gli altri eventuali soggetti che rivestono responsabilità operative devono adoperarsi, sotto, la loro personale e solidale responsabilità, affinché opere ed interventi siano compiuti a regola d'arte e siano rispondenti alle prescrizioni delle leggi, dei regolamenti e delle direttive in vigore.

57.3 - Per l'installazione e l'esercizio dei cantieri, devono essere rispettate le disposizioni del "Codice della Strada" e del suo regolamento di attuazione e di esecuzione; le norme del presente regolamento si intendono integrate e, ove occorra, sostituite dalle disposizioni sopra indicate.

57.4 – I PUA ed i progetti di opere pubbliche, da un lato, e, dall'altro, gli interventi di ristrutturazione edilizia (se comportanti la demolizione e la sostituzione di consistenti parti strutturali), di ampliamento, di sopraelevazione, di ricostruzione di fabbricati esistenti e previamente demoliti e gli interventi di nuova costruzione non possono essere -rispettivamente- approvati od assentiti se i relativi progetti non sono corredati anche da specifica relazione tecnico-scientifica volta a documentare il grado di contaminazione del suolo (considerato dall'intero strumento urbanistico attuativo o costituente area di sedime e/o di pertinenza del fabbricato oggetto dello specifico intervento previsto) ed a definire l'eventuale riduzione (della SL o del suolo da investire con l'attività edilizia) o -addirittura- l'eventuale esclusione dell'utilizzazione edificatoria consentita dallo strumento urbanistico generale ovvero a definire le eventuali operazioni di bonifica o di confinamento necessarie per realizzare le condizioni di utilizzabilità del suolo stesso. La prescrizione di cui al presente punto si applica solo nel caso in cui gli strumenti da

approvare o gli interventi da assentire prevedano o implichino l'esecuzione di lavori che comportino scavi o, comunque, significative manomissioni del suolo.

57.5 - La relazione di cui al precedente punto è costituita almeno da:
a) i referti delle analisi condotte, sul terreno di cui si tratta, in un periodo compreso nell'arco dell'anno antecedente la data di presentazione della relazione, da istituto o da ente di competenza e di esperienza comprovate, secondo le metodiche e con le garanzie prescritte dalla legislazione vigente in materia e, comunque, dalla tecnica più avanzata, tenendo conto tanto delle esigenze di tutela della salute degli addetti e dei cittadini nonché dell'igiene del territorio quanto della vulnerabilità della falda sotterranea in ragione della sua utilizzazione e della sua connessione con il corpo idrico emunto ed immesso nella rete dell'acqua potabile;
b) l'esclusione di circostanze e di condizioni che comportino la riduzione o l'esclusione dell'utilizzazione edificatoria del suolo;
c) l'individuazione dei possibili interventi di bonifica o di confinamento del terreno considerato e la valutazione dei relativi effetti e dei relativi costi;
d) il progetto delle specifiche operazioni di bonifica o di confinamento da attuare per rendere la qualità del suolo idonea a consentire gli interventi edilizi previsti dallo strumento urbanistico attuativo o da assentire con permesso di costruire;
e) ogni altro elaborato, referto o progetto prescritto dal competente ufficio comunale.

57.6 - La ricordata relazione è esaminata dagli organi competenti in materia (servizio ambiente); una volta acquisito il loro parere favorevole od intervenuta la loro approvazione ed apportate le modifiche o le integrazioni del progetto eventualmente prescritte in sede di parere o di approvazione, l'operatore assume formale impegno scritto di realizzare, preventivamente rispetto all'intervento, le operazioni di bonifica o di confinamento previste dal suddetto progetto, dando, al riguardo, congrue garanzie. Tale impegnativa costituisce presupposto necessario per l'approvazione dello strumento urbanistico attuativo o per il rilascio del permesso di costruire. Gli interventi edilizi, anche se non necessitano di preventivo titolo abilitativo, potranno aver corso solo a seguito dell'accertamento della regolare esecuzione delle opere previste dal ricordato progetto; qualora l'accertamento non sia avviato dall'Amministrazione entro trenta giorni dalla comunicazione scritta di ultimazione dei lavori di bonifica o di confinamento, lo stesso potrà essere sostituito con dichiarazione asseverata del direttore dei lavori. L'istruttoria degli strumenti urbanistici esecutivi e dei permessi di costruire o delle Scia può prendere avvio solo una volta ultimato l'accertamento o depositata la dichiarazione di cui sopra.

57.7 - In caso di interventi di sola demolizione, gli stessi non potranno comunque essere avviati in mancanza dei referti di cui alla lettera a) del precedente comma 5 e di una relazione attestante la qualità del suolo e la condizione in cui esso si verrà a trovare a demolizione avvenuta.

Art. 58 – Punti fissi di linea e di livello

58.1 - Prima di iniziare i lavori per interventi di nuova costruzione, l'avente titolo ha facoltà di richiedere al servizio competente comunale, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento o PEC, la ricognizione della linea di confine tra gli spazi pubblici e l'area privata interessata dall'intervento; l'istanza deve precisare il nominativo del direttore dei lavori.

58.2 - Entro trenta giorni dal ricevimento della dell'istanza di cui sopra, il personale del servizio tecnico competente - ovvero il personale messo a disposizione dall'avente titolo e dall'assuntore dei lavori sotto la direzione di un funzionario comunale - provvede:

a) ad assegnare sul terreno i capisaldi altimetrici e planimetrici cui deve essere riferita la posizione dell'opera da realizzare;
b) ad indicare i punti di immissione degli scarichi nella fognatura comunale ed i punti di presa dell'acquedotto e di tutti gli altri impianti relativi alle opere di urbanizzazione primaria.

58.3 - Delle operazioni di cui al comma precedente deve essere redatto verbale, che viene sottoscritto dalle parti per presa d'atto: tutte le spese sono a carico del richiedente.

58.4 - Decorso il termine di cui al comma 2 i lavori possono essere iniziati; in tal caso il direttore dei lavori redige autonomamente il verbale e ne invia copia al Comune.

Art. 59 – Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie

59.1 - Nel cantiere debbono essere tenuti a disposizione il Permesso di costruire o la Segnalazione Certificata di Inizio Attività corredati degli elaborati progettuali con il visto originale di approvazione (o loro copie autentiche) nonché la comunicazione dell'inizio dei lavori.

59.2 - I cantieri edili a lunga permanenza (oltre trenta giorni), debbono essere dotati di impianti di acqua potabile e di fognatura allacciati alle reti comunali; in caso di impossibilità dovuta a ragioni tecniche, si provvede con mezzi sostitutivi riconosciuti idonei dal Responsabile del Servizio Ambiente competente per territorio.

59.3 - Le costruzioni provvisorie realizzate nei cantieri edili, destinate alla permanenza di persone, compresi i servizi igienici, debbono rispondere alle vigenti norme di legge.

59.4 - Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso, essere alte almeno 2,00 m ed essere realizzate con materiale resistente; gli angoli sporgenti di tali recinzioni debbono essere segnalati in conformità delle prescrizioni contenute nel Codice della Strada e muniti di segnalazione luminosa a luce rossa fissa, accesa dal tramonto al levar del sole; per recinzioni di lunghezza superiore a 10,00 m, che sporgano sui marciapiedi o sul sedime stradale, devono essere installate lungo il perimetro luci rosse fisse distanti tra loro non più di 10,00 m, integrate da eventuali piastrine rifrangenti, di colore rosso e di superficie minima di 50,00 cmq., disposte "a bandiera" rispetto al flusso veicolare.

59.5 - Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiuse quando i lavori non sono in corso; se la recinzione racchiude manufatti che interessano servizi pubblici, deve comunque essere consentito - salvo casi eccezionali - il libero accesso a tali manufatti, ed in ogni caso il pronto accesso degli addetti ai servizi interessati.

59.6 - E' fatto obbligo all'assuntore dei lavori di essere presente in cantiere o di assicurarvi l'intervento di persona idonea che lo rappresenti (responsabile, di cantiere).

59.7 – Il servizio competente comunale, in caso di violazione delle disposizioni del presente articolo, può ordinare la sospensione dei lavori.

Art. 60 – Cartelli di cantiere

60.1 - Nei cantieri edili deve essere affisso, in vista del pubblico, un cartello chiaramente leggibile di dimensioni non inferiori a 0,70 m x 1,00 m, con l'indicazione:
– del tipo dell'opera in corso di realizzazione;
– degli estremi del Permesso di costruire o della Denuncia di Inizio Attività e del nome del titolare della stessa;

– della denominazione dell'impresa assuntrice dei lavori;
– dei nominativi del progettista, del direttore dei lavori, dei responsabili della sicurezza e del responsabile del cantiere;

Tale cartello è esente dal pagamento della tassa sulle pubbliche affissioni.

Art. 61 – Criteri da osservare per scavi e demolizioni

61.1 - Negli interventi di demolizione, è vietato tenere accumulati, in qualsiasi luogo, materiali provenienti dagli stessi, quando da ciò possa derivare pericolo di incendio, accumulare pesi eccessivi sui solai portanti dell'edificio, determinare scotimenti del terreno e conseguente danneggiamento ai fabbricati vicini o molestia alle persone.

61.2 - E' vietato l'accumulo su pendio di materiali provenienti da scavi e demolizioni. E' vietato, altresì, calare materiali di demolizione verso la pubblica via. Quando ciò sia reso necessario dalla natura delle opere, i materiali stessi dovranno venire calati entro recipienti o per appositi condotti od altro mezzo che dia garanzia di sicurezza. Deve in ogni caso essere evitato lo spandimento della polvere mediante opportuna bagnatura dei materiali, od altri mezzi idonei, sia durante la fase dello smantellamento che in quella del deposito a terra.

61.3 - Gli scavi devono essere realizzati in modo da impedire rovine e franamenti e le pareti di essi dovranno essere sufficientemente puntellate, salvo che non presentino adeguata scarpa; quelli interessanti suolo pubblico o di uso pubblico dovranno essere racchiusi con apposita recinzione e convenientemente illuminati e segnalati durante le ore notturne. La stabilità dello scavo deve inoltre essere assicurata in modo da:

a) resistere alla spinta del terreno circostante;
b) non compromettere la sicurezza di edifici ed impianti preesistenti;
c) consentire la continuità di qualsiasi traffico negli spazi stradali adiacenti.

Art. 62 – Misure di cantiere ed eventuali tolleranze

62.1 - Ai sensi del comma 2-ter dell'art.34 del DPR 380/2001, sono da considerarsi nell'ambito di tolleranza, e non costituiscono pertanto "abuso edilizio", le variazioni, riferite alla singola unità immobiliare, di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta, non eccedenti il 2% per singola misura lineare dei parametri contenuti nel provvedimento edilizio.

Art. 63 - Sicurezza e controllo nei cantieri: misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera

63.1 – La sicurezza nei cantieri temporanei o mobili è materia disciplinata dalla legislazione vigente, con particolare riferimento al Testo unico di cui al D.lgs. 81/2008;

63.2 – E' compito specifico dei datori di lavoro delle imprese curare:

a) il mantenimento del cantiere in condizioni ordinate e di soddisfacente salubrità; b) la scelta dell'ubicazione dei posti di lavoro tenendo conto delle condizioni di accesso a tali posti, definendo vie o zone di spostamento o di circolazione;
b) e condizioni di movimentazione dei vari materiali;
c) la manutenzione, il controllo prima dell'entrata in servizio e il controllo periodico degli apprestamenti, delle attrezzature di lavoro, degli impianti e dei dispositivi al fine di eliminare i difetti che possono pregiudicare la sicurezza e la salute dei lavoratori;
d) la delimitazione e l'allestimento delle zone di stoccaggio e di deposito dei vari materiali, in particolare quando si tratta di materie e di sostanze pericolose;

e) l'adeguamento, in funzione dell'evoluzione del cantiere, della durata effettiva da attribuire ai vari tipi di lavoro o fasi di lavoro;
f) la cooperazione e il coordinamento tra datori di lavoro e lavoratori autonomi;
g) le interazioni con le attività che avvengono sul luogo, all'interno o in prossimità del cantiere.

Art. 64 - Disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici e di ritrovamenti di ordigni bellici

64.1 – La scoperta fortuita di reperti archeologici all'interno dei cantieri edili o durante lavori di scavo in genere è soggetta alla disciplina di cui all'art. 90 del D.lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.;

64.2 - Tutti gli scavi e gli interventi da effettuarsi nei piani interrati e seminterrati delle zone A o ad esse equiparabili (area centrale storica), vanno comunicati alla competente Soprintendenza archeologica almeno 15 giorni prima dell'inizio dei lavori.

64.2 – Il ritrovamento di reperti bellici è invece soggetto alle disposizioni della L. n. 78 del 7/3/2001.

Art. 65 - Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori

65.1 - Ultimati i lavori, il costruttore e il titolare del Permesso di costruire o SCIA od Autorizzazione di occupazione suolo sono tenuti a garantire l'integrale ripristino, a regola d'arte, delle aree e degli impianti ed attrezzature pubbliche; la riconsegna, a ripristino effettuato, avviene in contraddittorio fra le parti, con la redazione di apposito verbale, o in alternativa con relazione asseverata sottoscritta da tecnico abilitato e dal soggetto avente titolo.

65.2 - In caso di inottemperanza, il ripristino è eseguito dal Comune a spese del costruttore e, in solido con questi, del titolare del Permesso di costruire ovvero della Segnalazione Certificata di inizio attività; tali spese dovranno essere rimborsate entro quindici giorni dalla richiesta; in difetto, salve restando eventuali disposizioni speciali di legge, esse sono riscosse coattivamente con la procedura di cui al R.D. 14 aprile 1910, n. 639.

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

Capo I – Disciplina dell'oggetto edilizio

Art. 66 – Caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici

66.1 - Chiunque diriga ed esegua lavori di realizzazione di manufatti edilizi, di costruzione di nuovi fabbricati, di ristrutturazione, restauro e manutenzione di fabbricati esistenti, di installazione o modifica di impianti tecnologici a servizio dei fabbricati, di installazione o modifica di impianti destinati ad attività produttive all'interno dei fabbricati od in aree ad essi pertinenti, deve provvedere, sotto personale responsabilità, che le opere siano compiute a regola d'arte e rispondano alle norme di sicurezza e di igiene prescritte dalle leggi, dai regolamenti e dalle direttive in vigore.

66.2 - Le norme di settore alle quali debbono conformarsi le caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici sono riferite alle sotto riportate esigenze di:
a) resistenza meccanica e stabilità;
b) sicurezza in caso di incendio;
c) tutela dell'igiene, della salute e dell'ambiente;
d) sicurezza nell'impiego;
e) protezione contro il rumore;
f) risparmio energetico;
g) facilità di accesso, fruibilità e disponibilità di spazi ed attrezzature;
h) eliminazione delle barriere architettoniche.

66.3 - Se per il soddisfacimento dei requisiti, le vigenti norme impongono di procedere a deposito di atti, approvazione di progetti, collaudi, controlli finali o altro, presso istituzioni pubbliche diverse dal Comune, il professionista incaricato, ai fini della conformità ai suddetti requisiti, deve comunicare al servizio competente comunale gli estremi dei relativi atti e la denominazione dell'ufficio pubblico competente.

66.4 - Nel caso di approvazione condizionata, soggetta a prescrizione, il professionista incaricato ai fini della conformità al requisito deve produrre copia del documento rilasciato dal pubblico ufficio competente, riportante per esteso le condizioni imposte; il servizio competente comunale, in sede di controllo, ha facoltà di richiedere copia completa della pratica presentata presso l'ufficio suddetto.

66.5 - Per quanto concerne i requisiti di cui al punto 2 lettera h) la normativa di settore è integrata dalla prescrizione che, ove si attuino interventi eccedenti la manutenzione ordinaria in locali pubblici o aperti al pubblico anche limitati a singole unità immobiliari, l'intera unità immobiliare dovrà essere adeguata alle norme tecniche di riferimento per la ristrutturazione.

66.6 - Negli interventi di nuova costruzione o di integrale ristrutturazione edilizia dovranno essere previsti appositi locali, di norma accessibili direttamente dalla via pubblica, riservati esclusivamente ai contenitori destinati alla raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani.

66.7 - I locali di cui al comma precedente dovranno avere le seguenti caratteristiche:
– superficie non inferiore a 0,005 volte la Sul dell'edificio di riferimento con il minimo di mq. 4 ed altezza minima interna di m. 2,40;
– pareti e pavimenti impermeabili e facilmente lavabili e munite di raccordi arrotondati;

- porte metalliche a tenuta di dimensioni non inferiori a m. 1,20 x 2,00;
- ventilazione meccanica controllata con ambiente in depressione e con adeguati sistemi di evacuazione;
- una presa d'acqua con relativa lancia dotata di una opportuna apparecchiatura di antisifonaggio;
- scarichi sifonati dell'acqua di lavaggio allacciati alla rete di smaltimento in conformità alle normative vigenti;
- accorgimenti tali da assicurare un'adeguata difesa anti murina e anti insetti.

66.8 - Qualora siano realizzati in apposite costruzioni nei cortili, potranno andare in deroga al rapporto di copertura ed essere muniti di sistema di ventilazione naturale.

66.9 - Per quanto riguarda i requisiti di cui ai punti c) ed f) del comma 2, oltre che alle norme di settore, si fa rimando al Titolo VI “Norme Energetico-Ambientali".

Art. 67 Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni.

67.1 - I proprietari hanno l'obbligo di mantenere le costruzioni in condizioni di agibilità, di decoro, di idoneità igienica e di sicurezza socio-ambientale, assicurando tutti i necessari interventi.

67.2 - È altresì obbligo, nel caso di manufatti contenenti amianto, darne comunicazione al Comune di Casoria (Settore Ambiente e Patrimonio) ai fini del censimento e, qualora ne sussistano i presupposti, porre in essere tutti gli interventi prescritti dalla normativa nazionale e regionale.

67.3 - L’Amministrazione comunale 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 e determinare gli adeguamenti necessari da prescrivere ai proprietari degli immobili.

67.4 - Qualora la mancanza delle condizioni di agibilità, decoro, igiene e di sicurezza urbana sia di portata tale da comportare pericolo per la pubblica incolumità, l'igiene pubblica o la sicurezza socio-ambientale, trovano applicazione tutte le disposizioni vigenti in materia edilizia, sanitaria e di sicurezza urbana al fine di adottare gli opportuni provvedimenti, anche contingibili e urgenti.

Art. 68 - La verifica dell’idoneità statica delle costruzioni presenti all’interno del territorio comunale

68.1 - Tutti i fabbricati, entro 50 anni dalla data di collaudo delle strutture, o in assenza di questo, dalla loro ultimazione, dovranno essere sottoposti ad una verifica dell’idoneità statica di ogni loro parte secondo la normativa vigente alla data del collaudo o, in assenza di questo, alla data di ultimazione del fabbricato, che dovrà essere certificata da un tecnico abilitato.

68.2 - Alla verifica di cui al punto che precede, dovranno essere sottoposti anche gli edifici interessati, per almeno la metà della loro superficie, da cambio di destinazione d’uso, da interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione se non sussistono gli estremi di legge per un nuovo collaudo statico.

68.3 - Le certificazioni, di cui ai precedenti punti, dovranno poi essere trasmesse al Comune di Casoria – Settore VIII Pianificazione e Controllo del Territorio e dovranno indicare la scadenza oltre la quale è necessaria la successiva verifica.

68.4 - Entro 5 anni dall'entrata in vigore del presente Regolamento, tutti i fabbricati esistenti ultimati da più di 50 anni o che raggiungeranno i 50 anni in questo periodo non in possesso di certificato di collaudo, dovranno essere sottoposti a tale verifica e certificazione.

68.5 - Entro 10 anni dall'entrata in vigore del presente Regolamento, tutti i fabbricati esistenti con data di collaudo delle strutture superiore a 50 anni o che raggiungeranno i 50 anni in questo periodo, dovranno essere sottoposti a tale verifica e certificazione.

68.6 - Il certificato di idoneità statica dovrà anche indicare gli elementi strutturali che potrebbero non essere idonei per le normative vigenti al momento della redazione del certificato stesso pur non inficiandone la sua regolarità. Tale certificato dovrà essere integrato da una relazione sullo stato di conservazione degli elementi strutturali "secondari" e degli elementi non strutturali dell'edificio (parapetti, facciate, tamponamenti, ecc.), ponendo particolare attenzione al rischio di crollo di elementi esterni e/o su zone comuni e alla presenza di lesioni e cedimenti in atto, così come indicati nel par. 7.2.3 delle Norme Tecniche del D.M. 14.01.2008, anche redatta da un altro tecnico abilitato. Nel caso del mancato rilascio di tale certificazione nei limiti temporali previsti viene meno l'agibilità dell'edificio o delle parti di questo non certificate. In caso di compravendita i notai dovranno allegare tali certificazioni all'atto di vendita.

68.7 – In attuazione di quanto previsto al precedente comma, entro 6 mesi dall'entrata in vigore del presente Regolamento saranno approvate le "*Linee guida per la verifica dell'idoneità statica delle costruzioni presenti all'interno del territorio comunale*".

Art. 69 – Altezza interna dei locali abitativi

69.1 - La misura minima dell'altezza interna dei locali adibiti ad abitazione e dei vani accessori è fissata dalle vigenti leggi statali e regionali e, per quanto in esse non specificamente disposto, dallo strumento urbanistico generale Comunale.

69.2 – Sono comunque consentite misure minime dell'altezza interna inferiori a quelle prescritte dalle leggi statali nei casi previsti dalle leggi regionali e dal presente regolamento edilizio e nelle seguenti ipotesi:

a) per le nuove costruzioni, nei casi di:
   - ricostruzione di edificio di valore storico e/o artistico e/o ambientale, che deve necessariamente mantenere le caratteristiche originarie;
   - inserimento di nuovo edificio a completamento di costruzioni di valore storico e/o artistico e/o ambientale, disposte a cortina, per cui è richiesto l'allineamento con gli orizzontamenti contigui e preesistenti;
   - ampliamento di edificio di valore storico e/o artistico e/o ambientale, per cui è richiesto l'allineamento con gli orizzontamenti preesistenti;
b) per le costruzioni esistenti, nei casi di interventi edilizi volti al recupero di costruzioni in cui non è in atto una funzione abitativa, ma di valore storico e/o artistico e/o ambientale, per cui sia necessario il mantenimento delle caratteristiche originarie.

69.3 - In tutti i casi menzionati al comma precedente, la Segnalazione certificata di agibilità è comunque subordinata al rispetto degli altri requisiti igienico sanitari prescritti dalle leggi vigenti o all'adozione di misure compensative indicate nel progetto, anche offerte dalle attuali tecnologie, giudicate idonee dal responsabile del servizio competente.

69.4 - Ferme restando le prescrizioni di cui ai commi 2 e 3, nei locali di nuova costruzione destinati ad uso abitativo non è consentita, in alcun punto, una altezza tra pavimento e soffitto inferiore a 1,40 m. Per i soppalchi le altezze sono regolate dall'art. 70.

Art. 70 - Soppalchi

70.1 - Ai fini del presente regolamento è definito "soppalco" la partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.

70.2 - La realizzazione di strutture orizzontali intermedie tra due strutture orizzontali consecutive e collegate funzionalmente tra loro all'interno della medesima unità immobiliare, costituisce intervento di manutenzione straordinaria, nel caso in cui:

1. la minima altezza degli spazi sottostanti ai soppalchi per le abitazioni non deve essere minore a m 2,40 per i servizi e m 2,70 per i vani abitativi, secondo l'art. 43, comma 2, lett. b) della legge del 5 agosto del 1978 n° 457 e s.m.i.. Per i locali commerciali e produttivi le altezze minime non devono essere inferiori a m 3,00 secondo l'art. 63 comma 1 D.Lgs. n°81 del 9 aprile 2008 allegato VI punto 1.2.4 . L'altezza minima della parte sovrastante il soppalco deve essere uguale o superiore a m 2,40. La realizzazione di soppalchi con altezze inferiori a m 2,40 tra l'estradosso del soppalco e l'intradosso della struttura orizzontale preesistente è consentita solo per locali deposito. Altezze inferiori a m 2,00 sono ammesse per ripostigli non direttamente accessibili con scala fissa. Nel caso in cui la struttura orizzontale di copertura sia costituita da strutture voltate, l'altezza interna all'intradosso va misurata ai due terzi tra il piano di imposta della volta e l'estradosso strutturale in chiave;
2. Il soppalco copra fino a un massimo del 30% la superficie dell'ambiente sottostante e comunicante per gli immobili con destinazione d'uso residenziale, e fino a un massimo del 50% la superficie dell'ambiente sottostante e comunicante per i locali commerciali e produttivi;
3. Il soppalco interseca vani finestra o balconi di prospetti esterni, va osservata una distanza non inferiore a m 1,00 tra la parete finestrata e la proiezione sul piano orizzontale del soppalco stesso; in ogni caso le solette del soppalco non devono limitare o ridurre la funzionalità delle superfici finestrate. In caso contrario il soppalco può essere agganciato alla struttura preesistente;
4. le parti sovrastanti il soppalco devono avere almeno un lato completamente aperto che deve essere munito di una balaustra non inferiore a m 1,10 di altezza.

70.3 - Nel caso in cui la realizzazione di soppalchi determini un aumento di unità immobiliari o vani abitativi chiusi, il relativo intervento rientra nella tipologia di ristrutturazione edilizia.

70.4 - Il soppalco non è conteggiato nel numero dei piani (Np) ai sensi dell'art. 5: come tale non ha effetto ai fini del computo del volume (V) di cui all'art. 9, anche se la superficie del suo piano di calpestio costituisce incremento della superficie utile lorda (Sul) ai sensi dell'art. 8.

70.5 - In entrambi i casi è obbligatorio ottenere il rilascio dal competente ufficio del Genio Civile l'autorizzazione sismica.

Art. 71 - Misure per contrastare la presenza e proliferazione degli animali nocivi nelle costruzioni e nei centri abitati.

71.1 - I proprietari e gli amministratori degli stabili esistenti devono effettuare le necessarie operazioni di pulizia, disinfestazione ed allontanamento dei colombi con applicazione delle misure cautelari previste ai commi successivi.

71.2 - Nelle nuove costruzioni ed in quelle soggette a ristrutturazione o recupero devono essere adottati accorgimenti tecnici per evitare l'ingresso e lo stanziamento di colombi ed animali nocivi in genere.

71.3 - Tutte le aperture presenti nelle cantine, nei sottotetti e nei vespai con intercapedine ventilata debbono essere protette da idonee reti indeformabili a maglia fitta e le connessure fra superfici verticali e orizzontali debbono essere debitamente stuccate.

71.4 - Gli imbocchi delle canne di aspirazione debbono essere protetti con reti indeformabili a maglia fitta e le suddette canne non debbono presentare forature o interstizi comunicanti con il corpo della muratura.

71.5 - Le canalizzazioni contenenti cablaggi di ogni tipo debbono risultare stagne e prive di qualsiasi comunicazione con il corpo della muratura: ove possibile debbono essere inseriti appositi elementi tronco-conici o tronco piramidali per impedire la risalita dei ratti.

71.6 - I cornicioni e gli aggetti esposti al posarsi dei volatili debbono presentare superfici in pendenza con inclinazione tale da costituire idoneo mezzo di dissuasione.

71.7 - E' vietata la realizzazione di canne di caduta per i rifiuti: l'Autorità comunale, sentito il Responsabile del Servizio Ambiente, può imporre la sigillatura di quelle esistenti ove siano accertate condizioni nocive per la salute degli utenti.

Art. 72 - Muri di sostegno

72.1 - Fatte salve diverse disposizioni dettate dallo strumento urbanistico generale per aree specifiche i muri di sostegno e di contenimento del terreno devono avere altezza non superiore a 3,00 m, salvo che una diversa altezza sia resa indispensabile dalle specifiche ed accertate differenze di quota esistenti in sito; eventuali terrazzamenti intermedi dovranno avere larghezza non inferiore all'altezza del muro che li sovrasta.

72.2 - Quando i muri di sostegno sono di altezza superiore a 3,00 m, è richiesto il rispetto delle vigenti norme di legge in materia di distanze dalle pareti finestrate, da confine e da strade.

72.3 - Per i muri di sostegno disposti lungo le sedi stradali valgono le prescrizioni delle leggi vigenti e dei loro regolamenti di esecuzione e di attuazione; in ogni caso, al piede dei muri che si affacciano su spazi pubblici deve essere prevista una canalina di raccolta delle acque di scorrimento superficiali e di quelle provenienti dalle aperture di drenaggio ricavate nei muri stessi, che devono essere convogliate alla rete di smaltimento. Nei casi specifici in cui l'intervento possa pregiudicare, rispettando le prescrizioni sopraripportate, le caratteristiche stradali, il settore competente, sentito il parere degli uffici destinati alla manutenzione delle strade, potrà consentire la realizzazione di muri controripa anche a distanze inferiori purché venga sempre assicurata la distanza di mt. 1,5 dal ciglio stradale.

72.4 - I muri di sostegno di sottoscarpa e di controripa, esposti alla pubblica vista, debbono essere realizzati o rivestiti in laterizio o pietra naturale. Ove le condizioni ambientali e la presenza di preesistenze edificate lo consenta in quanto non sussisterebbero contrasti ambientali sarà possibile l'esecuzione di manufatti in cemento a vista. Il settore competente ha la facoltà di prescrivere l'uso specifico di materiali o tecniche costruttive ogni qual volta reputi che esistano delle preesistenze aventi carattere di unitarietà, o valenze ambientali, architettoniche, paesaggistiche.

72.5 - Per i muri di sostegno isolati, il settore competente comunale può richiedere l'uso dello stesso materiale di rifinitura dell'edificio realizzato sulla proprietà o l'uso del materiale tradizionale prevalente in altri muri della zona o il materiale ritenuto più opportuno per l'armonico inserimento nell'ambiente naturale.

72.6 – Il settore competente, può condizionare il rilascio del provvedimento di assenso necessario per la realizzazione dei muri di sostegno all'adozione di specifiche soluzioni progettuali motivate da ragioni di sicurezza e/o di tutela dell'ambiente: può altresì imporre il mascheramento di detti muri con arbusti, alberate o, comunque, con l'impiego di vegetazione. Nel caso di muri in cemento può richiedere l'uso di additivi coloranti o l'esecuzione del manufatto faccia a vista.

Art. 73 – Impianti di condizionamento

73.1 – Non è ammessa l'istallazione delle unità esterne degli impianti di condizionamento (unità termo-condensanti) sui prospetti principali e sulle facciate degli edifici visibili dalla pubblica via o prospettanti gli spazi di verde pubblico. L'installazione potrà essere effettuata nei prospetti posteriori degli edifici, nei cavedi, e nelle porzioni dei prospetti non visibili dalla strada pubblica o non prospettanti gli spazi pubblici.

Art. 74 - Parapetti e ringhiere

74.1 - Parapetti e ringhiere devono essere posizionati laddove sussista pericolo di caduta di uno spazio praticabile, indipendentemente dalla funzione di quest'ultimo.

74.2 - I manufatti di cui sopra devono:

– avere altezza non inferiore a 1,00 m. e non superiore a 3,00 m. Quando la recinzione sia eseguita con muro sottostante alla cancellata, l'altezza del muro non dovrà superare i cm. 0,80
– presentare notevole resistenza agli urti ed alla spinta in conformità alle vigenti leggi in materia;

non devono:
– essere scalabili;
– presentare aperture o interspazi di larghezza libera superiore a 0,10 m.

74.3 - Per la realizzazione di parapetti e ringhiere i materiali devono essere consoni alle caratteristiche architettoniche dell'edificio e/o del contesto ambientale del sito; il vetro è ammesso solo in presenza di requisiti di resistenza e di non frammentazione agli urti, debitamente certificati.

74.4 – Il servizio competente ha la facoltà di prescrivere l'uso di materiali specifici.

Art. 75 - Prefabbricati

75.1 - Le costruzioni prefabbricate devono rispettare tutte le disposizioni previste per la normale fabbricazione e, nei limiti delle loro caratteristiche tecnologiche, risultare inseribili armonicamente nell'ambiente circostante, sia per i requisiti formali sia per i materiali impiegati.

Art. 76 - Rampe

76.1 - Si definisce rampa la superficie inclinata carrabile o pedonale atta al superamento di dislivelli.

76.2 - Le rampe carrabili per il transito dei veicoli all'interno o all'esterno degli edifici non devono avere pendenza superiore al 20% se rettilinee; negli altri casi la pendenza non può essere superiore al 15%.

76.3 - La larghezza minima della carreggiata delle rampe é:

a) 3,00 m nei casi di rampa rettilinea a senso unico o a doppio senso di marcia alternato regolato da semaforo;
b) 5,00 m nel caso di rampa rettilinea a doppio senso di marcia permanente;
c) 3,50 m nei casi di rampa curvilinea a senso unico o a doppio senso di marcia alternato regolato da semaforo;
d) 6,50 m nel caso di rampa curvilinea a doppio senso di marcia permanente.

76.4 - Nel caso di rampe carrabili con tracciato curvilineo, il raggio di curvatura, misurato alla mezzeria della carreggiata, deve essere non inferiore a:

a) 7,00 m nei casi di rampa a senso unico o a doppio senso di marcia alternato regolato da semaforo;
b) 8,25 m nel caso di rampa a doppio senso di marcia permanente.

76.5 - Le rampe carrabili devono essere realizzate in materiale antisdrucciolevole, con apposite scanalature per il deflusso delle acque; almeno da un lato, deve essere prevista l'installazione di un corrimano all'altezza di 0,90 m e la realizzazione di un percorso pedonale di servizio, a fianco della carreggiata, sistemato a gradoni, di larghezza non inferiore a 0,90 m.

76.6 - Tutte le rampe pedonali esterne o interne alle costruzioni, escluse quelle di servizio di cui al comma precedente, debbono rispettare le prescrizioni delle leggi e delle direttive di settore per il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche.

Art. 77 – Scale e ascensori

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

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

Art. 78 - Sporgenze fisse e mobili

78.1 - Dal filo di fabbricazione delle costruzioni prospettanti su spazi pubblici o di uso pubblico sono ammesse sporgenze per elementi decorativi, comici, davanzali, soglie, copertine, gocciolatoi, zoccolature, inferriate, vetrine, pensiline, balconi, tende ed altri corpi aggettanti; i "bow-window", le verande e gli elementi portanti verticali in risalto costituiscono filo di fabbricazione.

78.2 - Ove non escluse o limitate dall'applicazione delle vigenti leggi e dei loro regolamenti di attuazione, sono ammesse le seguenti sporgenze massime:

a) 1/5 della larghezza della sede stradale, con un massimo di 1,5 m per balconi e pensiline che devono comunque essere posti ad una altezza non inferiore a 4,50 m dal piano stradale;
b) 1,5 m per tende parasole che non possono comunque superare la larghezza del marciapiede e devono avere il bordo inferiore ad una altezza minima di 2,20 m dal piano medio del marciapiede medesimo o del suolo.
c) 0,10 m per altri corpi aggettanti compresi nel tratto verticale misurato a partire dal piano medio del marciapiede o del suolo fino all'altezza di 2,20. m.
d) 0,40 m per corpi di edifici dotati di marciapiede rilevato il cui aggetto sia compreso tra un'altezza di 2,20 m e 4,50m.

78.3 - La collocazione di tende parasole aggettanti su aree pubbliche può essere vietata dall'Autorità comunale per motivi di inserimento ambientale e decoro urbano.

Art. 79 - Terrazzi

79.1. Sono definite "terrazzi" le parti di costruzione con piano di calpestio pubblico o privato, recintate o meno da parapetto e lasciate a cielo aperto, la cui soletta di pavimento costituisce copertura di costruzione sottostante, di portico, di corso d'acqua, di suolo.

79.2. Ove siano sistemate a terrazzo parti di tetto, e in tutti i casi ove sussista pericolo di caduta, è obbligatoria l'applicazione di parapetto di altezza non inferiore a 1,00 m.

79.3. Nel caso in cui il terrazzo sovrasti ambienti abitabili o comunque utilizzabili è prescritta l'impermeabilizzazione a manti multipli e devono essere poste in opera adeguate coibentazioni: in alternativa, deve essere realizzato un doppio solaio con interposta camera d'aria.

79. 4. Le pendenze del manto di copertura non devono essere inferiori allo 0,5%.

Art. 80 - Sottotetti

80.1 - Si definisce lo spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.

Art. 81 – Copertura Termica

81.1 - E' ammessa l'installazione di una copertura sui fabbricati per migliorare l'isolamento termico. L'isolamento deve essere effettuato con materiali a conducibilità costante accoppiati a materiali bituminosi. In particolare, se il tetto è a falde la copertura termica dovrà essere realizzata con falde di h. centrale max 0,80 m e h. laterale 0,30 m, mentre, se il tetto è piano la copertura termica non potrà superare h. 0,60 m.

Art. 82 - Sottotetti abitabili

82.1 - Gli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti:

1. sono classificati come ristrutturazione edilizia soggetti a permesso di costruire e comportano la corresponsione del contributo misurato agli oneri urbanizzazione primaria e secondaria e al costo di costruzione;
2. sono subordinati al reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali, di cui all'art.41 sexies della Legge 17 Agosto, n. 1150, salvo che il Consiglio Comunale, con apposita deliberazione abbia individuato ambiti nei quali, in assenza del reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali, l'intervento è consentito previo pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggi pubblici.

82.2 – Le condizioni e i limiti per il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti alla data di entrata in vigore della LR 15/2000, devono mirare a promuovere il recupero abitativo dei sottotetti qualora ricorrano le seguenti condizioni:

1. l'edifico del quale fa parte il sottotetto deve essere destinato, in tutto o in parte alla residenza e deve essere munito di regolare titolo abilitativo;
2. l'adattamento del sottotetto non comprometta la statica dell'edificio e non influisca negativamente sui caratteri formali dell'edificio;

82.3 – Il recupero del sottotetto ai sensi della LR 15/2000 non deve comportare la modifica dell'altezza di colmo e di gronda né l'inclinazione delle falde ed è soggetto a permesso di costruire.

82.4 – L'altezza media interna per sottotetti con soffitti non orizzontali non può essere inferiore a ml 2,40.

82.5 – Al fine di ottenere le altezze minime previste è consentita la traslazione dell'ultimo solaio a condizione che tanto non determini alterazioni negative dei prospetti e/o l'eliminazione di strutture orizzontali con caratteristiche d'interesse storico-artistico.

82.6 – Il recupero a fini abitativi dei sottotetti è subordinato, per le zone A del PUC alle disposizioni contenute nel "Manuale del Restauro".

Art. 83 - Abbaini e lucernari

83.1 - Gli abbaini sono ammessi, previo rilascio di Permesso di Costruire, qualora si verifichi almeno uno dei seguenti casi:

– non sia altrimenti possibile l'accesso alla copertura;
– nel caso che i locali sottotetto siano legittimamente agibili (vani utili e/o pertinenziali) e siano privi dei requisiti minimi di aerazione ed illuminazione;

83.2 - Deve comunque prevalere, su ogni altro criterio di giudizio, il corretto inserimento architettonico nel contesto della copertura e dell'ambiente circostante, fatte salve le seguenti prescrizioni: la larghezza massima esterna delle pareti verticali delimitanti gli abbaini non dovrà superare ml 2,00; il dislivello massimo esterno dal piano di falda di copertura alla gronda dell'abbaino non dovrà superare ml 2,00; l'altezza del colmo dell'abbaino non dovrà superare l'altezza del colmo della falda in cui l'abbaino stesso si apre; la distanza fra un abbaino e l'altro non dovrà essere inferiore a m 4,00.

83.3 – I lucernari sono consentiti ove la cui superficie finestrata apribile non ecceda il rapporto di 1/8 della superficie di pavimento dei locali di pertinenza.

83.4 - Il posizionamento di abbaini e lucernari nel manto di copertura è consentito, previa dimostrazione di reali esigenze funzionali, con particolare riferimento all'uso del sottotetto e previa dimostrazione della compatibilità ambientale. In ogni caso, a tale riguardo, deve essere presentata idonea documentazione fotografica.

83.5 – Nelle zone A o ad esso equiparabili, dello strumento urbanistico generale, gli abbaini e lucernari sono consentiti nel rispetto delle norme specifiche contenute nel Manuale del Restauro.

Art. 84 - Dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale

84.1 – In caso di nuova costruzione o ristrutturazione a scopo residenziale, ciascun alloggio deve avere almeno una stanza da bagno dotata di vaso, bidet, vasca da bagno o doccia e lavabo. Il relativo locale deve essere:

a) fornito di idonea apertura verso l'esterno per il ricambio dell'aria oppure dotato di impianto di aspirazione meccanica;

b) possibilmente disimpegnato mediante antibagno nel quale può essere collocato solo il lavabo. Nel caso di alloggi con più di due camere da letto deve essere possibilmente previsto un secondo servizio igienico anche localizzato negli ambienti di pertinenza;

c) il bagno principale deve avere una superficie utile minima di mq. 3,50 con lato minore non inferiore a m 1,40;

d) il secondo bagno deve avere almeno: lavabo, vaso e bidet.

Sono esclusi dalle prescrizioni di cui sopra gli interventi di restauro conservativo e di ristrutturazione edilizia, ove sia tecnicamente impossibile ricavare vani adeguati alle dimensioni minime.

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

84.2 – In caso di interventi di nuova costruzione, ristrutturazione o manutenzione straordinaria o di variazione di destinazione d'uso, i locali destinati a negozi, uffici o attività artigianali devono essere dotati di almeno un idoneo servizio igienico o quanti richiesti dalle norme vigenti in rapporto alle destinazioni d'uso e alle superficie interessate. Ogni servizio igienico deve avere i seguenti requisiti:

a) essere dotato almeno di lavabo e vaso;

b) illuminato ed aerato direttamente oppure artificialmente in modo idoneo.

Art. 85 - Dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti (c.d. "linee vita")

85.1 - Tutti i nuovi edifici, nonché gli edifici oggetto di rifacimento della completa struttura della copertura, devono essere muniti di idonei manufatti fissi tali da consentire l'accesso ed il lavoro in sicurezza sulla copertura. Quando i manufatti sono costituiti da dispositivi fissi di ancoraggio che permettono l'uso di altri attrezzi per garantire la sicurezza (ad esempio imbracatura di sicurezza, funi di trattenuta, ecc.), gli stessi devono risultare conformi alla normativa

tecnica vigente. Tali manufatti devono essere realizzati in modo da mantenere nel tempo le necessarie caratteristiche di resistenza e solidità. Costituiscono riferimento le Norme Tecniche UNI, il Regolamento d'Igiene, le eventuali direttive e linee d'indirizzo dell'ASL e/o della Regione.

Art. 86 Strutture leggere

86.1 - Le "strutture leggere" quali pergolati e gazebo non devono avere le caratteristiche di "costruzioni" ma di interventi edilizi minori riconducibili al concetto di "pertinenza", quali piccole strutture attrezzate per la cura dei giardini, per la fruizione degli spazi aperti delle abitazioni;

86.2 - Tali manufatti sono esclusi dal concetto di "nuova costruzione", di cui all'art.3, p.to e.6) del D.P.R. 380/2001 (Testo unico dell'edilizia), quando rispettano le limitazioni e prescrizioni di seguito specificate; non essendo considerati "costruzione", possono pertanto essere realizzati, in tutte le zone dello strumento urbanistico generale, previa presentazione al settore competente di "Segnalazione Certificata di Inizio Attività";

Le pertinenze, oggetto delle presenti disposizioni, dovranno avere le seguenti caratteristiche di tipo generale:

- non dovranno avere un proprio ed autonomo accesso da strade pubbliche;
- non dovranno avere autonomo valore di mercato e non dovranno produrre un proprio reddito;
- non dovranno avere autonomo utilizzo senza subire modificazioni fisiche;
- dovranno essere caratterizzate da un rapporto di subordinazione funzionale rispetto alla cosa principale e poste al servizio esclusivo di questa;
- non potranno essere cedute separatamente dalla cosa principale, a cui sono connesse da vincolo di pertinenzialità;
- ferme restando le caratteristiche di seguito specificate per ogni singola tipologia, le pertinenze dovranno comunque avere struttura leggera prefabbricata, rimovibile per smontaggio e non per demolizione;
- non dovranno in alcun modo comportare trasformazione in via permanente del suolo inedificato;
- non è ammessa alcun tipo di pertinenza nel raggio di 5,00 ml. o da finestre di altra proprietà per cui dovranno essere rispettate le distanze sia dai confini che da edifici;
- nel caso l'installazione di "strutture leggere" comporti il cambio di destinazione da lastrico solare a terrazzo si dovrà applicare il regime normativo per il pagamento del contributo di costruzione.

86.3 - Tipologie d'intervento oggetto del presente articolo:

- Serre da giardino: sono da considerarsi pertinenze, soggette al regime della S.C.I.A., i piccoli manufatti amovibili al servizio di fabbricati e delle aree verdi e/o cortilive, quali piccole serre di ferro e vetro, in struttura leggera ed opere assimilabili, con le seguenti limitazioni:
  - Superficie coperta max = 12 mq;
  - Altezza max esterna = 2,60 m.

L'installazione di tali manufatti dovrà avvenire preferibilmente nel retro degli immobili.

- Gazebo: sono da considerarsi pertinenze, soggette al regime della S.C.I.A., i manufatti posti in maniera isolata nel giardino delle abitazioni, denominati "gazebo"

quando sono a servizio della residenza. Tali manufatti, da realizzare in struttura smontabile leggera, devono attenersi alle seguenti prescrizioni:

- h. max esterna misurata nel punto di massima altezza della copertura = 2,60 m;
- superficie max = 16,00 mq;
- è' ammessa la sporgenza massima di 20 cm per lato in eccedenza rispetto alla superficie coperta consentita;
- la struttura deve essere costituita da montanti e travi in legno o metallo a formare intelaiature idonee a creare ornamento, riparo, ombra e come tali sono costituite da elementi leggeri fra loro assemblati in modo da costituire un insieme di modeste dimensioni e rimovibili previo smontaggio e non per demolizione. La struttura non può essere tamponata, e non può essere invece coperta se non con teli o da essenze arboree (rampicanti).

• Pergolato: sono da considerarsi pertinenze, soggetti al regime della S.C.I.A. , i manufatti denominati "pergolati" posti in aderenza a pareti dell'edificio principale (su terrazzi, corti e giardini esclusivi o condominiali) ed a servizio della residenza, con funzione di abbellimento degli edifici principali. Tali manufatti, da realizzare in struttura smontabile leggera, devono attenersi alle seguenti prescrizioni:

- h. max esterna misurata nel punto di massima altezza della copertura = 2,60 m;
- superficie max 30% della superficie dello spazio esterno su cui insiste, ed in ogni caso non superiore a 25 mq. E' ammessa la sporgenza massima di 40 cm per lato in eccedenza rispetto alla superficie coperta consentita;
- la struttura deve essere costituita da montanti e travi in legno o metallo a formare intelaiature idonee a creare ornamento, riparo, ombra e come tali sono costituite da elementi leggeri fra loro assemblati in modo da costituire un insieme di modeste dimensioni e rimovibili previo smontaggio e non per demolizione, ed in ogni caso le dimensioni dei singoli elementi devono essere proporzionali alla struttura, quindi, come detto di ridotte dimensioni. La struttura non può essere tamponata, salvo che per le murature esterne dell'edificio già esistenti; e non può essere coperta se non con teli o con essenze arboree (rampicanti), potrà essere coperta con vetro, plexiglass o altro materiale analogo solo per la parte direttamente collegata all'edificio, a formare una pensilina di protezione per una profondità max di 1,20 m. In analogia a quanto sopra riportato potranno essere abilitate pensiline di protezione ad aperture sulle facciate esterne.

86.4 - le "strutture leggere", con dimensioni inferiori a quelle riportate ai precedenti punti, potranno essere realizzate a mezzo CILA (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) completa di atto d'obbligo rispetto alla destinazione d'uso della "struttura leggera".

86.5 – le "strutture leggere", con dimensioni inferiori a quelle riportate ai precedenti punti, costituite da strutture metalliche i cui profili sono di dimensioni max, 4 cm x 4 cm, prefabbricate, il cui montaggio prevede il semplice appoggio a terra ed il peso complessivo non supera i 50 Kg sono soggetti a "regime libero".

Capo II – Requisiti energetico – ambientali degli edifici

Art. 87 – Generalità e ambito di applicazione

87.1 – Le finalità introdotte dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 (Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia), modificato dal decreto legislativo 29 dicembre 2006, n. 311, gli indirizzi di cui alla DGR n. 659 del 2007 e il decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 26 giugno 2015 (Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici), condizionano lo svolgimento dell'attività edilizia. Inoltre, in attuazione delle disposizioni dei commi 4 lett. A dell'art. 4, 5 dell'art. 5, 8 dell'art. 7 e 4 dell'art. 12 della Legge regionale n.19/2009 sul Piano Casa, come modificata dalla L.R. 1/2011, le attività edilizie dovranno essere svolte nel rispetto delle "*Linee guida per la valutazione energetico ambientale degli edifici (…). Protocollo Itaca Campania Sintetico*", approvate con Delibera di Giunta Regionale n. 145 del 12.04.2011. In particolare:

- per gli edifici destinati ad edilizia residenziale il livello di prestazione espresso dal punteggio finale dell'edificio, che emerge dalla valutazione rispetto alle prestazioni energetico–ambientali secondo quanto previsto dalle linee guida, deve essere pari almeno a 2 (sia in fase di progetto che di realizzazione).
- è obbligatorio predisporre efficienti sistemi di differenziazione e di raccolta della componente organica dei rifiuti solidi urbani, adibiti esclusivamente al conferimento dei rifiuti organici, nonché la predisposizione di "isole ecologiche" di condominio, di cui al "*Piano Regionale Rifiuti Urbani della Regione Campania*", per la raccolta differenziata dei rifiuti (anche a scomparsa) e piccoli impianti di compostaggio domestico per interventi che hanno aree destinate a verde di almeno 1.000,00 mq.

87.2 – L'adozione dei successivi requisiti determina uno sconto fino al 100% nella determinazione degli oneri concessori (oneri di urbanizzazione + costo di costruzione) a seconda dell'entità e del numero dei requisiti adottati. La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, costo di costruzione e relativi sconti è determinata in conformità ad apposito e separato regolamento da redigersi sulla base dei contenuti del disegno di legge avente ad oggetto "*Disposizioni per la determinazione degli oneri di urbanizzazione*" di cui alla D.G.R.C. n. 299 del 2 marzo 2007.

Art. 88 – Orientamento

88.1 – Per gli edifici nuovi, quando non sussistono impedimenti documentabili, si provvede a posizionare l'asse longitudinale principale lungo la direzione EST – OVEST con una tolleranza massima di 45°; le distanze con gli edifici contigui, all'interno del lotto, devono garantire il minimo ombreggiamento possibile delle facciate nelle peggiori condizioni stagionali, coincidenti con il solstizio di inverno. L'aspetto architettonico degli edifici deve essere caratterizzato da ampie finestre vetrate sul lato sud (superficie ottimale delle vetrate sul lato sud è dell'ordine del 40% della superficie complessiva) e da aperture di dimensione ridotta sul lato nord. Inoltre, gli spazi abitativi con maggiore esigenze di riscaldamento ed illuminazione devono essere disposti a SUD-EST, SUD e SUD-OVEST.

Art. 89 – Aperture

89.1 – Le superfici vetrate devono avere coefficiente di trasmissione luminosa elevato, rispettando nello stesso tempo le esigenze di riduzione delle dispersioni termiche e di controllo

della radiazione solare entrante. A questo scopo può essere efficace l'impiego di vetri selettivi (alta trasmissione luminosa, basso fattore solare, bassa trasmittanza termica).

89.2 – Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne devono essere dotate di dispositivi, come aggetti orizzontali per le facciate esposte a Sud ed aggetti verticali per le facciate esposte ad Est e ad Ovest, che ne consentano la schermatura e l'oscuramento.

Art. 90 – Isolamento

90.1 - Per gli edifici nuovi e per gli ampliamenti è obbligatorio intervenire sull'involucro edilizio in modo da rispettare contemporaneamente tutti i valori massimi di trasmittanza termica U come di seguito riportati; in presenza di copertura a falde a diretto contatto con un ambiente abitato, la copertura, oltre a garantire i valori di trasmittanza indicati nelle Tabelle allegate alla DGR n. 659 del 18 aprile 2007, deve essere di tipo ventilato od equivalente. È consentito, quando dimostrato da opportuna relazione che né verifichi la necessità, l'eventuale incremento del volume prodotto dagli aumenti di spessore di murature esterne oltre i 30 cm, legati all'esigenza di isolamento, inerzia termica o per la realizzazione di pareti ventilate, nel rispetto delle norme relative alla distanza tra i fabbricati e dai confini di proprietà. Nel caso di ristrutturazione o manutenzione straordinaria, si applicano le indicazioni previste all'articolo 3, comma 2 del D.lgs 192/2005.

Art. 91 – Impianti di riscaldamento

91.1 - Per gli edifici nuovi e per gli interventi che prevedono la sostituzione dell'impianto di riscaldamento è obbligatorio l'utilizzo di sistemi di produzione di calore ad alto rendimento.

91.2 - I generatori devono essere dotati della marcatura di rendimento energetico pari a quattro stelle così come definito nell'allegato II del D.P.R. 15.11.1996, n. 660, e certificati conformemente a quanto previsto nel medesimo decreto, utilizzando la temperatura media del fluido termovettore non superiore a 60° C, in corrispondenza delle condizioni di progetto.

91.3 - È obbligatoria l'installazione di sistemi di regolazione locali che garantiscano il mantenimento della temperatura dei singoli ambienti riscaldati o nelle singole zone aventi caratteristiche di uso e di esposizione uniformi. Gli impianti devono essere dotati di sistemi di contabilizzazione individuale, in modo da consentire una regolazione autonoma indipendente ed una contabilizzazione individuale dei consumi di calore.

91.4 - Per gli edifici nuovi con un numero uguale o maggiore di quattro unità abitative, o per volumi maggiori di 1.000 mc, è obbligatorio l'impiego di impianti di riscaldamento centralizzati ad alto rendimento, che prevedono un sistema di gestione e contabilizzazione individuale dei consumi. Il locale termico deve essere predisposto per l'installazione di una sottostazione di scambio della rete di teleriscaldamento.

Art. 92 – Illuminazione

92.1 - Al fine di ottenere una buona distribuzione dell'illuminazione artificiale nell'ambiente, e livelli di illuminamento adeguati, è necessario scegliere e disporre le sorgenti luminose in modo corretto.

92.2 - È obbligatorio l'impiego di sorgenti luminose ad elevata efficienza energetica, è necessario verificare che abbiano anche buone prestazioni dal punto di vista del colore della luce, in termini di tonalità di colore e di resa cromatica. È obbligatorio per gli edifici pubblici e del

terziario, e per le sole parti comuni degli edifici residenziali, l'uso di dispositivi che permettano di contenere i consumi di energia dovuti all'illuminazione, come interruttori locali, interruttori a tempo, sensori di presenza, sensori di illuminazione naturale.

Art. 93 – Impianti idrici

93.1 - Per gli edifici di nuova costruzione è obbligatorio soddisfare almeno il 50% del fabbisogno di acqua calda sanitaria attraverso l'impiego di impianti solari termici. I collettori devono essere installati su tetti piani, su falde e facciate esposte a sud, sud-est, sud-ovest, fatte salve le disposizioni indicate dalle norme vigenti per immobili sottoposte a vincoli. Il locale tecnico deve essere realizzato di dimensioni e caratteristiche adeguate ad ospitare gli accumuli per l'impianto solare termico nella misura di 50 litri per m2 di superficie disponibile per l'impianto solare.

93.2 - Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, è obbligatoria l'adozione di dispositivi per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei servizi igienici, in base alle esigenze specifiche.

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

93.4 - Per gli edifici di nuova costruzione, la progettazione deve prevedere la predisposizione di sistemi di captazione, filtro e accumulo delle acque meteoriche, provenienti dalla copertura degli edifici così come da spazi chiusi ed aperti, per consentirne l'impiego per usi compatibili (tenuto conto anche di eventuali indicazioni dell'ASL competente per territorio). Sono da considerarsi usi compatibili gli scopi di seguito esemplificati:

a) Usi compatibili esterni agli organismi edilizi:
   - annaffiatura delle aree verdi pubbliche o condominiali;
   - lavaggio delle aree pavimentate;
   - usi tecnologici e alimentazione delle reti antincendio.
b) Usi compatibili interni agli organismi edilizi.:
   - alimentazione delle cassette di scarico dei W.C.;
   - alimentazione di lavatrici (se a ciò predisposte);
   - distribuzione idrica per piani interrati e lavaggio auto;
   - usi tecnologici relativi, ad es., sistemi di climatizzazione passiva/attiva.

93.5 – Relativamente alla raccolta delle acque meteoriche, si devono osservare le seguenti prescrizioni per la raccolta:

1) relativamente ai comparti di nuova edificazione, i piani attuativi dovranno prevedere, quale opera di urbanizzazione primaria, la realizzazione di apposite cisterne di raccolta dell'acqua piovana, della relativa rete di distribuzione e dei conseguenti punti di presa per il successivo riutilizzo, da ubicarsi al di sotto della rete stradale, dei parcheggi pubblici o delle aree verdi e comunque in siti orograficamente idonei. La quantità di acqua che tali cisterne dovranno raccogliere dipenderà dalla massima superficie coperta dei fabbricati da realizzarsi nell'intero comparto e non dovrà essere inferiore a 50 l/mq;
2) relativamente ai comparti già edificati, l'acqua proveniente dalle coperture dovrà essere convogliata in apposite condutture sottostanti la rete stradale, all'uopo predisposte in occasione dei rifacimenti di pavimentazione o di infrastrutture a rete, comprensive delle relative reti di distribuzione e dei conseguenti punti di presa.

Art. 94 – Isolamento acustico

94.1 - Per l'isolamento acustico di facciata occorre posizionare, se possibile, l'edificio alla massima distanza dalla fonte di rumore e sfruttare l'effetto schermante di ostacoli naturali ed artificiali (rilievi del terreno, fasce di vegetazione, altri edifici, etc.); dovranno essere utilizzati materiali naturali con elevato potere fonoassorbente e si dovrà prevedere una distribuzione ottimale degli ambienti interni.

94.2 - Al fine di ottenere un buon isolamento acustico delle partizioni interne, per evitare la propagazione del rumore, è necessario da un lato adottare soluzioni ad elevato potere fonoisolante, dall'altro assemblare i divisori (verticali e orizzontali) in modo tale da ridurre al minimo gli effetti di ponte acustico e di trasmissione sonora laterale.

Art. 95 – Ventilazione

95.1 - E' necessario, in aree ad alto rischio di radon, ventilare adeguatamente gli ambienti interrati e realizzare delle membrane di separazione ben sigillate tra le aree interrate e gli ambienti occupati.

95.2 - Al fine del mantenimento della qualità dell'aria accettabile all'interno dell'ambiente, con un minimo utilizzo delle risorse energetiche, si devono prevedere soluzioni efficaci come:

- l'adozione di serramenti apribili e con infissi a bassa permeabilità all'aria ma tali da garantire adeguati ricambi d'aria di infiltrazione per evitare problemi di condensa superficiale;
- l'adozione di bocchette o di griglie di ventilazione regolabili inserite nel serramento.

Art. 96 – Raccolta rifiuti

96.1 - Per gli edifici nuovi e per quelli interessati da interventi di ristrutturazione edilizia estesa all'intero immobile, devono essere previsti appositi locali al piano terreno o interrato, di norma accessibili direttamente dalla via pubblica, riservati esclusivamente ai contenitori destinati alla raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani. Tali locali potranno anche essere realizzati in apposite costruzioni nelle aree di pertinenza, in deroga al divieto di incremento volumetrico.

96.2 - Qualora la tipologia edilizia lo consenta, si può attivare con l'ausilio di apposite attrezzature (composter), la produzione casalinga di compost. Tali attrezzature consentono di evitare la produzione di percolati e di odori sgradevoli, e quindi di poter procedere al compostaggio anche in presenza di piccole aree verdi. Il compost prodotto può essere utilizzato come ammendante per aree verdi condominiali o piccoli orti di pertinenza dell'edificio, abbattendo così anche i costi di trasporto per il conferimento all'impianto.

Art. 97 – Antenne

97.1 - Nelle nuove costruzioni e negli interventi di manutenzione straordinaria di edifici con più unità immobiliare, è obbligatorio l'installazione di un'unica antenna centralizzata e ove possibile, collocarla sulla falda opposta a quella prospiciente la strada pubblica; sono vietate le discese, non confinate in cavidotti, delle antenne mediante cavi esterni.

Art. 98 – Permeabilità dei suoli

98.1 - Per gli edifici nuovi e per quelli interessati da interventi di ristrutturazione edilizia delle aree pertinenziali esterne, il progetto deve prevedere la presenza di soluzioni progettuali che

consentano il rapporto tra l'area delle superfici esterne calpestabili permeabili e l'area esterna di pertinenza del sito nella misura prescritta dalle norme di attuazione dello strumento urbanistico generale.

98.2 - L'intervento deve prevedere la possibilità di mantenere un'altissima capacità drenante, di aerazione e compattezza consentendo la calpestabiltà/carrabilità della superficie con una molteplicità di condizioni di carico, impedendo lo sprofondamento del terreno e la rapida distribuzione delle acque con conseguente riapprovigionamento delle falde acquifere, e l'utilizzo di prodotti realizzati con materiali ecologici, non inquinanti, riciclati e riutilizzabili.

Art. 99 – Pannelli fotovoltaici e collettori solari

99.1 - L'installazione dei collettori solari e pannelli fotovoltaici è un requisito volontario per le nuove edificazioni o per il recupero delle esistenti e, nel caso si decida di applicarlo, deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro, dell'aspetto estetico delle città e del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale.

99.2 - L'installazione dei collettori solari e pannelli fotovoltaici atti ad integrare gli impianti tecnologici esistenti e posati in ossequio ai principi di cui al presente articolo è considerata "attività *edilizia libera"* ai sensi dell'articolo 6 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i. e non necessita pertanto di titolo abilitativo o di comunicazione.

99.3 - Le installazioni di collettori solari e pannelli fotovoltaici avviene su facciate di edifici, ovvero sulla loro copertura, poste preferibilmente nella posizione meno visibile da pubblica via. Esse dovranno dare origine ad una configurazione tipologica decorosa ed equilibrata che si inserisca nell'architettura delle superfici dei tetti o delle facciate in modo coerente ed organico.

In particolare:
a) la forma geometrica dovrà essere semplice e regolare, risultante dall'accostamento dei diversi pannelli formanti una o più figure geometriche isolate di forma quadrata o rettangolare;
b) i pannelli, dovranno essere di medesime dimensioni ed inclinazione e disposti evitando collocazioni casuali in varie parti dello spazio di installazione;
c) i pannelli dovranno essere preferibilmente installati in luogo del manto di copertura; è tuttavia assentita la posa in aderenza al manto di copertura purché contenuta in una sagoma, rispetto all'estradosso del materiale di copertura e/o della facciata, non superiore a 15 cm.;
d) l'installazione dovrà avvenire con pieno rispetto del parallelismo rispetto alla copertura e/o facciata di appoggio e facendo aderire la parte inferiore del pannello alla superficie del tetto evitando la presenza di supporti visibili; per coperture in coppi è consentita la installazione di una sottostante struttura di sostegno sempre nel rispetto del parallelismo e delle dimensioni di sagoma di cui al punto precedente;
e) la struttura portante perimetrale dei pannelli deve essere realizzata in materiale non riflettente e con cromatismo adeguato al materiale di appoggio;
f) gli eventuali serbatoi e tubazioni di adduzione ad essi collegati dovranno essere posizionati al di sotto delle falde del tetto ovvero all'interno del volume edificato;
g) nelle aree definite dal Piano Operativo quali "Complessi di interesse storico-architettonico" (Parte 2, Titolo I delle NTA) è preclusa la posa in facciata mentre l'installazione sulla copertura viene realizzata preservando una fascia di rispetto, sul bordo perimetrale della copertura, per una dimensione di metri 1,00;

99.4 - Motivate esigenze di ordine tecnico che dovessero richiedere soluzioni non compatibili con le prescrizioni di cui al precedente comma 99.3 sono soggette a Denuncia di Inizio Attività che, ai sensi della precedente Parte I, Titolo I è sottoposta all'esame della Commissione Edilizia al fine di verificare l'armonico inserimento nel contesto ambientale.

99.5 - Tutti gli immobili composti da più di 4 unità abitative, che installano collettori solari e pannelli fotovoltaici, si avvalgono prescrittivamente di impianti centralizzati. Nell'impossibilità, adeguatamente motivata sotto il profilo tecnico, di disporre in tal senso è comunque possibile realizzare impianti autonomi fatta salva la predisposizione di un intervento che sia compatibile con un suo futuro organico ampliamento estensibile a tutte le unità.

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

Art. 100 – Strade

100.1. Le aree stradali sono disciplinate dallo strumento urbanistico generale relativamente all'intera sede così come individuata dalle tavole.

100.2 La classificazione e le indicazioni ivi riportate non si sostituiscono alle prescrizioni del Codice della Strada del quale sono confermate le cautele atte a garantire la migliore sicurezza stradale e le fasce di rispetto. Al fine della perimetrazione del "centro abitato" si rimanda alla relativa delibera vigente per la sua delimitazione

Art. 101 – Portici e "pilotis"

101.1 - I nuovi portici, destinati a pubblico passaggio devono avere dimensioni non inferiori a 2,00 m. di larghezza e 3,00 m. di altezza misurata all'intradosso del solaio di copertura; in caso di coperture a volta, l'altezza indicata è riferita alla media ponderata.

101.2 - Se lo spazio porticato si estende su strade pubbliche aperte al traffico veicolare, l'altezza della luce libera di eventuali portici soggetti al traffico veicolate non deve essere inferiore a 4,00 m.

101.3 - Per le aree porticate o a "pilotis" aperte al pubblico passaggio, il settore competente, in sede di rilascio degli atti di assenso edilizio può prescrivere l'impiego di specifici materiali e coloriture per le pavimentazioni, le zoccolature, i rivestimenti, le tinteggiature.

Art. 102 – Piste ciclabili

102.1 - Il comune favorisce la realizzazione di itinerari ciclo-pedonali sulla base dei percorsi individuati nello strumento urbanistico generale e nel piano per la mobilità sostenibile.

102.2 - I percorsi ciclo-pedonali possono essere realizzati in sede propria o ricavati sulle carreggiate ed i marciapiedi di strade esistenti. Quando occupano parte della carreggiata vanno separati con segnaletica orizzontale e verticale e, possibilmente, con diversa pavimentazione, evitando cordoli. Se lo spazio è sufficiente vanno anche realizzate delle aiuole di protezione (con arbusti ed alberi) aventi larghezza preferibile di m. 1,50. La ciglionatura delle aiuole non deve essere rilevata e non presentare spigoli vivi.

102.3 - Qualora, per situazioni ambientali o dipendenti dal traffico veicolare, possano risultare situazioni di pericolo, l'Amministrazione Comunale predispone apposite misure di riduzione

del traffico veicolare ed idonei dispositivi al fine di rendere condiviso lo spazio pubblico tra i vari soggetti, pedoni, ciclisti, veicoli, ecc.. Nel caso in cui i percorsi ciclo-pedonali attraversino aree agricole produttive vanno da questi separati con elementi vegetazionali non attraversabili (siepi e filari). Nel caso in cui i percorsi ciclo-pedonali si affianchino a canali e fossi agricoli vanno realizzate staccionate di protezione in legno e/o metallo.

102.4 - I materiali utilizzabili per la pavimentazione dei percorsi ciclo-pedonali sono: asfalti speciali e colorati o terra stabilizzata per la parte ciclabile; lastricato, mattonato (in laterizio o tufo), autobloccanti a griglia erbosa, terra stabilizzata per la parte pedonale.

102.5 - In caso di nuova edificazione e di ristrutturazione edilizia ed urbanistica, nonché nei progetti comunali di riassetto dello spazio pubblico, vanno previsti parcheggi per le biciclette.

Art. 103 – Aree per parcheggio

103.1 - Al fine di migliorare la qualità ambientale i parcheggi con soluzione a raso devono essere:
a) strutturati sulla separazione dei percorsi pedonali da quelli automobilistici;
b) piantumati con alberi d'alto fusto e marginati con siepi;
c) realizzati con superfici semipermeabili o permeabili a seconda che si tratti di parcheggi d'uso continuo o saltuario (ad esempio a servizio di manifestazioni sportive, religiose od altro).

103.2 - Per i parcheggi d'uso continuativo bisogna rispettare i seguenti parametri: indice di permeabilità P=0,5 mq/mq; Ia= 1/25mq. Materiali utilizzabili: cemento (cls), asfalti colorati, terra stabilizzata, autobloccanti a griglia erbosa. I percorsi pedonali possono essere realizzati anche con lastricati in pietra o mattonati (laterizi o tufo).

103.3 - Per i parcheggi d'uso saltuario, a servizio di parchi, cimitero, impianti sportivi ed altre attrezzature di richiamo non giornaliero, i parametri da rispettare sono i seguenti: P=0,75 mq/mq, Ia= 1/25mq. Materiali utilizzabili: terra battuta stabilizzata, autobloccanti ineriti. I percorsi pedonali possono essere realizzati anche in cemento (cls), legno, lastricati in pietra o mattonati (laterizi o tufo).

103.4 - Gli alberi e gli arbusti da utilizzare vanno scelti tra quelli autoctoni, evitando l'uso di specie resinose o comunque dannose per gli autoveicoli.

Art. 104 – Piazze e aree pedonalizzate

104.1 - Le piazze, il suolo pubblico o assoggettato ad uso pubblico destinati ai percorsi pedonali, devono presentare superfici adeguate a tale uso, facendo ricorso a materiali e modalità costruttive consoni al contesto urbano in cui si inseriscono.

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

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

Art. 105 – Passaggi pedonali e marciapiedi

105.1 - Nel centro abitato, tutte le vie di nuova formazione e, per quanto possibile, quelle esistenti devono essere munite di marciapiede o comunque di passaggio pedonale pubblico, realizzati in conformità alle norme di legge sull'eliminazione delle barriere architettoniche.

105.2 - L'esecuzione dei marciapiedi, sia a raso che rialzati, se effettuata dai proprietari delle unità immobiliari che li fronteggiano, deve essere realizzata con modalità, livelletta ed allineamenti indicati di volta in volta dal Comune. I marciapiedi ed i passaggi pedonali, ancorché realizzati su area privata, sono gravati di servitù di pubblico passaggio.

105.3 - I marciapiedi di nuova costruzione devono essere realizzati con larghezza minima di 2,00 mt., dislivello non superiore a 0,15 m e pendenza massima non superiore all'8%. Eventuali dislivelli per interruzioni localizzate, dovuti a raccordi con il livello stradale o ad intersezioni con passi carrabili, devono essere superati con rampe di pendenza non superiore al 12%.

105.4 - Qualora, per situazioni ambientali o dipendenti dal traffico veicolare, possano risultare situazioni di pericolo, l'Amministrazione Comunale dispone che i marciapiedi ed i percorsi pedonali siano protetti con barriere metalliche idonee allo scopo. Nel caso in cui i passaggi pedonali attraversino aree agricole produttive vanno da questi separati con elementi vegetazionali non attraversabili (siepi e filari). Nel caso in cui i percorsi pedonali si affianchino a canali e fossi agricoli vanno realizzate staccionate di protezione in legno e/o metallo.

105.5. I materiali utilizzabili per la pavimentazione dei percorsi pedonali e dei marciapiedi sono: a) in ambito urbano: cemento (cls), asfalti colorati, masselli autobloccanti, lastricato in pietra (esclusivamente pietra vesuviana o altra materiale lapideo di colore e resistenza analoga, in zona A o ad essa equiparabile), porfido a cubetti, laterizi pieni, lastricati in pietra o porfido a cubetti montati a maglia larga per favorire la permeabilità del suolo e la crescita dell'erba. Nelle zone A o ad essa equiparabile dello strumento urbanistico generale i marciapiedi vanno realizzati in pietra lavica vesuviana (recuperando i basoli in pietrarsa esistenti) non realizzando alcun cordolo di divisione con la carreggiata ma eventualmente semplicemente ordendo i basoli secondo differenti giaciture; b) in ambito extra-urbano, i percorsi pedonali possono essere realizzati in qualunque materiale purché la superficie che ne risulti sia antisdrucciolevole, regolare, compatta e distinta da quella della sede stradale. Per evitare l'impermeabilizzazione dei suoli è consigliato l'uso di terra battuta (stabilizzata o meno) o autobloccanti a griglia erbosa, soprattutto in prossimità di canali, lagni e fossi d'irrigazione.

105.6 - E' consentita l'apposizione di messaggi pubblicitari sulle transenne para-pedonali di cui al comma precedente, in conformità alle disposizioni del Codice della Strada e del suo regolamento di esecuzione e di attuazione.

Art. 106 – Recinzioni e cancelli

106.1 - I muri di recinzione, le recinzioni ad inferriate o a rete e i cancelli esposti in tutto in parte alla pubblica vista, debbono rispettare le norme generali di decoro dettate per le costruzioni.

106.2 - Le recinzioni non devono ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione; l'Autorità comunale, in sede di rilascio degli atti di assenso edilizio, può dettare condizioni particolari per conseguire tali finalità e per il migliore inserimento ambientale.

106.3 - Le recinzioni di nuova costruzione tra le proprietà o verso spazi pubblici possono essere realizzate:

a) con muro pieno di altezza massima di 2,50 m in centro storico o nelle aree di pertinenza degli edifici classificati beni culturali ed ambientali allorquando, ad insindacabile giudizio dell'Autorità comunale, si trovino in un contesto ambientale adatto;
b) con muretto o cordolo di altezza massima di 0,80 m sovrastato da reti, cancellate o siepi per un'altezza massima complessiva di 2,5 m;
c) con siepi mantenute ad una altezza massima di 2,5 m con il rispetto delle distanze e delle modalità di manutenzione prescritte dal codice civile;
d) le recinzioni precarie da realizzarsi in zone soggette a vincolo paesaggistico o architettonico-ambientale con pali infissi al suolo e rete di protezione di altezza non superiore a 1,80 m;

106.4 - Recinzioni e zoccolature di altezza diversa possono altresì essere ammesse per conseguire l'allineamento con quelle contigue, al fine di mantenere l'unità compositiva o in caso di edifici storici o classificati beni culturali ed ambientali la cui tipologia architettonica lo richieda

106.5 - Sopra i muri di sostegno è ammessa la realizzazione di recinzioni dei tipi b), c) e d) di cui al comma 3, con altezza calcolata dalla linea di spiccato dei muri medesimi.

106.6 - I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni devono presentare altezza non superiore a 2,50 m ed aprirsi all'interno della proprietà (verso l'interno delle costruzioni od anche verso l'esterno se convenientemente arretrati in modo da non interferire con le sedi dei marciapiedi o delle strade); i cancelli posti a chiusura dei passi carrabili si conformano alle larghezze per essi stabilite ai precedenti punti.

106.7 - Eventuali apparecchiature videocitofoniche e di apertura elettrica o telecomandata e motorizzata dei cancelli devono essere opportunamente protette ed inserite armonicamente nel contesto della struttura; per i cancelli a movimento motorizzato protetto da fotocellule devono essere adottati i dispositivi di segnalazione atti a garantire la sicurezza degli utenti.

106.8 - La realizzazione di recinzioni al di fuori del centro abitato è soggetta alle disposizioni di legge che regolano l'ampiezza delle fasce di rispetto dei nastri stradali.

Capo IV – Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente

Art. 107 – Caratteri degli spazi verdi pubblici e privati

107.1 – Il comune di Casoria gestisce e tutela gli spazi verdi pubblici, prevenendo ogni forma di degrado o danneggiamento del patrimonio vegetale. A tal fine deve essere redatto/aggiornato/integrato dal settore competente apposito "*Regolamento comunale del verde*" che disciplina il trattamento degli spazi verdi pubblici e privati in conformità alla normativa vigente, a cui si rimanda.

Capo V – Infrastrutture e reti tecnologiche

Art. 108 – Approvvigionamento idrico

108.1 - La tubazione della condotta principale interrata, dalla quale trae origine la rete di distribuzione deve essere, possibilmente, ubicata in corrispondenza di cavedi, cortili interni ovvero facciate secondarie.

108.2 - Il relativo tubo di adduzione emergente dal sottosuolo dovrà essere comunque situato in zona distante da elementi architettonici di spicco (portali, bugnati, cornici, ecc.); nella impossibilità di attenersi a tale disposizione, la sua distanza da tali elementi non potrà essere inferiore a m 3,00. La sporgenza del tubo dal filo stradale dovrà essere minima, secondo quanto consentito dalle vigenti norme tecniche.

Art. 109 - Produzione di energie da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento

109.1 – Per quanto riguarda la produzione di energie da fonti rinnovabili vale quanto stabilito al Capo II - Requisiti energetico ambientali degli edifici;

109.2 - Nel caso di ristrutturazione rilevante di edifici pubblici e privati è obbligatoria la predisposizione degli impianti per favorire il collegamento a reti di teleriscaldamento, nel caso di presenza di tratte di rete ad una distanza inferiore a 1.000 m ovvero in presenza di progetti approvati nell'ambito di opportuni strumenti pianificatori.

Capo VI - Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico

Art. 110 - Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi - Aree ed edifici dismessi, inedificati e in disuso

110.1 - Le costruzioni, le singole parti delle stesse e le aree di pertinenza debbono essere mantenute efficienti, per quanto attiene alla sicurezza, all'estetica, al decoro, all'igiene.

110.2 - Il recupero urbano, la riqualificazione sociale e funzionale delle aree e/o degli edifici sono valori di interesse pubblico da tutelare mediante attività a difesa della qualità urbana, del decoro e dell'incolumità pubblica.

110.3 - I proprietari o i titolari di diritti su tali beni devono provvedere alla custodia, alla manutenzione e al decoro degli stessi, anche al fine di evitare fenomeni di degrado urbano, occupazioni abusive, nonché situazioni di pericolo per l'ordine pubblico, l'integrità fisica della popolazione e la sicurezza urbana. Le aree devono essere adeguatamente recintate e sottoposte ad interventi periodici di pulizia, cura del verde, e, se necessario, di disinfestazione o di derattizzazione. In particolari situazioni di rischio dovute alla presenza di amianto, serbatoi, linee di raccolta e smaltimento delle acque si deve provvedere al mantenimento in efficienza e sicurezza delle strutture interessate o alla loro bonifica.

110.4 - L'Amministrazione Comunale, qualora accerti che lo stato di abbandono, di degrado urbano e di incuria delle aree e/o degli edifici determina pericolo per la sicurezza, o per la salubrità o l'incolumità pubblica, oppure disagio per il decoro e la qualità urbana, diffida i soggetti di cui al precedente comma ad eseguire interventi di ripristino, pulizia e messa in sicurezza delle aree, nonché di recupero degli edifici sotto il profilo edilizio, funzionale e ambientale. Ferma restando ogni ulteriore valutazione, ai fini del presente articolo si presumono abbandonati gli edifici che non siano manutenuti e utilizzati per più di cinque anni, ove tale non utilizzo riguardi almeno il 90% delle loro superfici.

110.5 - Entro 90 giorni dalla notificazione della diffida di cui al comma precedente i proprietari o i titolari di diritti su detti immobili devono presentare progetto preliminare per l'esecuzione degli interventi edilizi, per la sistemazione e la manutenzione, o per la riconversione funzionale degli stessi in conformità alle previsioni dello Strumento urbanistico vigente, allegando una relazione che espliciti le modalità e i tempi per l'esecuzione degli interventi di recupero urbano e di riqualificazione sociale e funzionale. Decorso il termine di cui al precedente comma e constatata l'inerzia dei proprietari o dei titolari di diritti su tali beni, l'Amministrazione Comunale, fatte salve le sanzioni penali ed amministrative previste dalle leggi in vigore, provvede in via sostitutiva all'esecuzione di interventi di manutenzione e di pulizia degli immobili, nonché a mettere in sicurezza le aree. Le relative spese sostenute dall'Amministrazione dovranno essere rimborsate dai proprietari o titolari di diritti su tali beni entro trenta giorni dalla richiesta e, in difetto, tali spese saranno riscosse coattivamente con la procedura prevista dalla normativa vigente. In caso di inottemperanza agli ordini impartiti ai sensi del presente articolo è prevista una sanzione commisurata a € 200/mq di consistenza catastale degli immobili.

110.6 - Il Consiglio Comunale, qualora il proprietario non intervenga e l'intervento sostitutivo di cui sopra sia eccessivamente oneroso o comunque non immediatamente attivabile, - nello svolgimento della propria attività di definizione del migliore assetto urbanistico del territorio e con l'intento di perseguire l'interesse pubblico a un corretto ed armonico utilizzo delle aree e degli edifici in stato di abbandono, di non uso, di degrado e/o dismissione - qualora accerti che lo stato di abbandono, di degrado urbano e di incuria delle aree e/o degli edifici rappresenti un imminente pericolo per la sicurezza, o la salubrità o l'incolumità pubblica provvede, altresì, ad attivare il seguente procedimento:

- di attribuzione a tali beni di una destinazione pubblica, di interesse pubblico o generale, assumendo gli atti e gli strumenti previsti dalla legislazione nazionale e regionale vigente;

110.7 - Fatto salvo quanto disposto dai commi che precedono, l'amministrazione nel corso dell'istruttoria di nuovi interventi inerenti aree libere dovrà accertare se il richiedente o altra società controllata, controllante, o collegata ex art. 2359 c.c. è titolare di beni immobili in disuso e/o abbandonati, ai sensi del precedente comma 3. In caso affermativo l'avvio degli interventi sull'area libera, sarà condizionato alla presentazione di una proposta di intervento dell'immobile in disuso e/o abbandonato e all'avvio dei lavori sullo stesso.

Art. 111 - Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio

111.1 – La materia in questione è trattata nel successivo Capo VII Manuale del Restauro.

Art. 112 - Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali

112.1 – Gli elementi aggettanti delle facciate sono appositamente regolamentati dall'art. 78 del presente regolamento.

Art. 113 – Allineamenti

113.1 - L'allineamento con edifici o manufatti preesistenti è quello riferito alla costruzione più arretrata rispetto al sedime stradale, salvo che, per garantire il rispetto dell'unitarietà compositiva o il mantenimento di caratteri formali, non risulti più conveniente allineare la costruzione in progetto ad una cortina più avanzata.

Art. 114 – Piano del colore

114.1 – L'Amministrazione Comunale promuove la redazione di un Piano del Colore, con particolare riferimento agli ambiti individuati come zone A o ad esso equiparabili dallo strumento urbanistico generale.

Art. 115 – Coperture degli edifici

115.1 - Tutti gli edifici devono essere provvisti di idonee coperture piane o inclinate, munite di canali di gronda e pluviali per la raccolta e lo smaltimento delle acque meteoriche.

115.2 - Le coperture ed i volumi da esse sporgenti (comignoli, abbaini, volumi tecnici ecc.) sono considerati elementi architettonici della costruzione e la loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni di progetto, in particolare per quanto riguarda l'aspetto formale e la compatibilità dei materiali impiegati.

Art. 116 – Illuminazione pubblica

116.2 – L'Amministrazione Comunale è impegnata nella realizzazione di un'idonea rete di illuminazione pubblica afferente la rete stradale e gli spazi pubblici in genere.

116.3 - La rete può essere realizzata direttamente dall'Amministrazione oppure, quale opera di urbanizzazione primaria, direttamente dal titolare di Permesso di Costruire o nell'ambito di Piani Urbanistici Attuativi.

116.4 – L'Amministrazione Comunale promuove la graduale sostituzione dei corpi illuminanti con apparecchiature che utilizzano lampade di nuova generazione a led.

Art. 117 – Griglie e intercapedini

117.1 - Ai fini del presente regolamento è definito "intercapedine" il vano situato sotto il livello del suolo e compreso tra il muro perimetrale di una costruzione ed i muri di sostegno del terreno circostante, appositamente realizzati; l'intercapedine ha la finalità di consentire l'illuminazione indiretta, l'aerazione e la protezione dall'umidità dei locali interrati, nonché la possibilità di accedere a condutture e canalizzazioni di impianti eventualmente in essa contenute.

117.2 - Fuori dagli allineamenti individuati dal filo di fabbricazione delle costruzioni, ed anche inferiormente al suolo pubblico, può essere consentita ai proprietari frontisti la realizzazione di intercapedini di servizio o di isolamento, protette da griglie di copertura antisdrucciolevoli, ispezionabili, praticabili e dotate di cunetta e scarico per il deflusso sia delle acque meteoriche sia di quelle utilizzate per la pulizia.

117.3 - Il fondo dell'intercapedine deve risultare almeno 0,20 m al di sotto del livello di calpestio dei locali interrati attigui.

117.4 - La costruzione delle intercapedini è a totale carico dei proprietari che debbono altresì provvedere alla loro manutenzione ed è, in ogni caso, effettuata previo provvedimento di assenso da parte del Comune.

Art. 118 - Serramenti esterni degli edifici

118.1 - Le porte di accesso alle costruzioni dalle strade e dagli spazi pubblici o di uso pubblico devono essere dotate di serramenti che si aprono verso l'interno o a scorrimento, senza invadere gli spazi medesimi, fatta eccezione per i serramenti la cui apertura è prescritta verso

l'esterno da norme di sicurezza, in tal caso saranno posti arretrati rispetto allo spazio pubblico ove possibile.

118.2 - I serramenti delle finestre prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico possono aprire verso l'esterno solo se siti ad un'altezza di 2,30 m dal piano del marciapiede rilevato e solo nel caso in cui l'aggetto dell'apertura non superi il metro, o ad un'altezza di 4,00 m dal piano stradale, per le strade prive di marciapiedi; in nessun caso l'apertura delle ante deve invadere il sedime stradale impegnato dal transito dei veicoli.

118.3 - In sede di rilascio degli atti di assenso edilizio, l'Autorità comunale, sentita la Commissione Edilizia, se istituita, può imporre la realizzazione dei serramenti con specifici materiali e coloriture.

118.4 - I serramenti esistenti che non rispondono ai requisiti di cui al comma 2 sono mantenuti nella situazione di fatto; nel caso di interventi di trasformazione dei fabbricati che implichino il rifacimento dei prospetti, è richiesto l'adeguamento alle norme regolamentari.

118.5 - I serramenti degli edifici ricadenti in zona A o ad esse equiparabili dello strumento urbanistico generale debbono rispondere anche ai requisiti definiti nel successivo Capo VII – Manuale del Restauro.

Art. 119 – Servitù pubbliche

119.1 - Il Comune ha facoltà di applicare o fare applicare e mantenere sui fronti delle costruzioni, previo avviso alla proprietà, apparecchi indicatori, tabelle e altri oggetti di pubblica utilità quali:

a) targhe della toponomastica urbana e numeri civici;
b) piastrine e tabelle per indicazioni planimetriche ed altimetriche, di tracciamento, di idranti e simili;
c) apparecchi e tabelle di segnalazione stradale;
d) cartelli indicatori relativi al transito, alla viabilità, ai pubblici servizi;
e) sostegni per gli impianti dei pubblici servizi con targhe ed apparecchi relativi;
f) orologi ed avvisatori stradali di data, temperatura, condizioni del traffico, ecc.;
g) lapidi commemorative;
h) ogni altro apparecchio od impianto che si renda necessario a fini di pubblica utilità.

119.2 - Gli indicatori e gli apparecchi di cui al comma precedente possono essere applicati sul fronte di costruzioni soggette a specifici vincoli, soltanto se non esistono ragionevoli alternative e, comunque, previo parere dell'organo di tutela.

119.3 - La manutenzione degli oggetti, elencati al comma 1, nonché delle parti di facciata da essi direttamente interessate, è a carico degli enti o dei privati installatori.

119.4 - L'installazione deve essere effettuata producendo il minor danno e disagio alla proprietà privata, compatibilmente con il soddisfacimento dell'esigenza pubblica per cui è effettuata.

119.5 - I proprietari, i possessori e i detentori degli immobili hanno l'obbligo di non rimuovere gli oggetti di cui al comma 1, di non sottrarli alla pubblica vista, di ripristinarli a loro cura e spese, quando siano stati distrutti o danneggiati per fatti a loro imputabili.

119.6 - Gli interventi edilizi sugli edifici ove sono installati gli oggetti di cui al comma 1, debbono essere effettuati garantendo le opere necessarie per il mantenimento del servizio pubblico; tali oggetti dovranno essere rimessi debitamente in posizione qualora, per l'esecuzione dei lavori, sia stato indispensabile rimuoverli.

Art. 120 – Vetrine e insegne commerciali

120.1 - Le vetrine devono essere trattate unitariamente per ciascuna facciata. Le vetrine esistenti di valore storico sono soggette a conservazione. E' in ogni caso vietata l'apertura di nuove vetrine in facciata con dimensioni maggiori di m. 3 x 3, fermo restando il rispetto delle proporzioni e degli allineamenti di facciata. I contorni delle aperture devono essere realizzati in muratura intonacata, in ferro verniciato o con elementi lapidei. Le pavimentazioni non devono sporgere oltre il filo del serramento e non devono essere visibili dall'esterno. Sono ammesse le serrande, purché realizzate con antoni (persiane) ripiegabili o rimovibili, in legno o lamiera di ferro con verniciatura coprente; in caso di impossibilità di impiego degli antoni (persiane) è ammesso l'utilizzo di serrande avvolgibili a maglie con verniciatura coprente.

120.2 - L'apposizione di segnaletica, targhe, insegne e altri mezzi pubblicitari e informativi è soggetta a specifica autorizzazione comunale. I cartelli per la segnaletica stradale nel centro storico dovranno avere dimensione ridotta ed essere posizionati in modo da non alterare la visione di elementi di pregio storico-ambientale. Sono vietate le seguenti tipologie di insegne e segnalazioni pubblicitarie:

- le insegne di tipo auto illuminante;
- le insegne con illuminazione intermittente, anche esterna;
- le insegne a messaggio variabile;
- l'apposizione di apparecchi illuminanti abbaglianti e/o sporgenti dalla facciata e/o posizionati fuori dall'insegna.

Sono consentite le seguenti tipologie:

- insegne a bandiera di tipo opaco non auto illuminante, di superficie inferiore a 0,8 mq e poste ad un'altezza minima di 4 m dal suolo stradale, misurati dal filo inferiore dell'insegna;
- insegne dipinte o a graffito sulla facciata;
- pannelli in lamiera verniciata di tipo opaco con fondo scuro e lettere dipinte;
- pannelli in lamiera verniciata di tipo opaco con fondo scuro e lettere traforate illuminati dall'interno;
- in ceramica dipinta.

Le insegne possono essere ubicate in una delle seguenti posizioni:

- all'interno del fornice della vetrina senza limiti di dimensione;
- entro i fili verticali dell'apertura della vetrina;
- sulla muratura, lateralmente alla vetrina, per le sole insegne in ceramica dipinta.

Art. 121 Muri di cinta

121.1 – I muri di cinta sono parte integrante dell'ambiente urbano e quindi elemento qualificante del progetto edilizio; per essi si dovranno rispettare le indicazioni dell'art. 72 del presente regolamento.

Art. 122 - Beni culturali ed edifici storici

133.1 – La materia in questione è trattata nel successivo Capo VII Manuale del Restauro

Art. 123 - Progettazione dei requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani

123.1 – Lo studio dei requisiti di sicurezza deve diventare elemento necessario della progettazione edilizia, con particolare riferimento al progetto degli spazi e degli edifici pubblici o di uso pubblico. A tal fine nelle progettazioni occorre aver riguardo a:

- visibilità (vista generale, linee di vista per es. tra abitazioni e spazio pubblico, buona illuminazione delle aree pubbliche/private, estrema visibilità/chiarezza dei percorsi anche supportata da sistemi di TVCC nelle ore notturne, etc.);
- territorialità (intesa quale orientamento, spazio per muoversi, limitazioni dell'accesso per le persone non residenti);
- attrattiva (colori, materiali, illuminazione, rumore, odore, arredo urbano, etc);
- robustezza (porte, finestre, serramenti in genere, arredo urbano);
- mix funzionale (molteplicità di funzioni, diversificazione delle destinazioni d'uso dei piani terra degli edifici);
- collocazione degli spazi pubblici (in posizioni centrali ove è possibile la sorveglianza spontanea e diretta, chiara differenziazione tra aree pubbliche e aree semi-private, vicinanza/prossimità con fermate di mezzi pubblici).

Capo VII – Manuale del Restauro

Art. 124 – Ambito di applicazione della disciplina

124.1 - Le norme di cui al presente capo si applicano alle unità edilizie di origine storica comprese nella città antica (zona A o ad essa equiparabile).

Art. 125 – Frazionamenti, accorpamenti, sottotetti, soppalchi, superfetazioni, autorimesse, servizi, impianti tecnologici, uscite di sicurezza e impianti per disabili

125.1 - Eventuali *frazionamenti* delle singole unità immobiliari facenti parte della medesima unità edilizia debbono essere realizzati in modo da escludere qualsiasi alterazione dei caratteri tipologici complessivi dell'unità edilizia, delle parti comuni, dei prospetti principali, dei caratteri architettonici di locali o di spazi di dimensione o di ruolo significativi o che presentino apparati decorativi unitari. A tal fine e a condizione che tali elementi vengano preservati, è ammessa:
– l'apertura di nuove porte d'ingresso, pedonale o carrabile, su spazi pubblici;
– la realizzazione di nuovi corpi scala;
– le modifiche delle parti comuni, nei limiti di cui alle successive disposizioni.
Il frazionamento, ove consentito non può comunque dar luogo ad unità immobiliari che, se residenziali, non dispongano della *superficie minima* prescritta dalle vigenti disposizioni igienico-sanitarie per un alloggio costituito da un locale soggiorno, una camera per due persone, un vano cucina e un bagno, e che ad ogni modo dispongano di una superficie utile inferiore a mq. 40.

125.2 - Eventuali *accorpamenti* di più unità immobiliari debbono riguardare spazi compresi entro la medesima unità edilizia; in caso di alloggi o di esercizi commerciali contigui, ma posti in unità edilizie diverse, è ammessa la realizzazione di aperture di comunicazione, sempreché

esse non interessino superfici murarie di pregio od apparati decorativi. Non sono consentiti interventi che comportino l'alterazione dei caratteri tipologici degli edifici, delle parti comuni, dell'articolazione dei prospetti principali, dei caratteri architettonici di locali o di spazi di dimensione o di ruolo significativi o che presentino apparati decorativi unitari.

125.3 - L'eventuale recupero dei *sottotetti* è ammesso solo per funzioni abitative, essendo esclusa ogni altra destinazione che non sia quella originaria di soffitta o di vano di servizio; il recupero stesso deve avvenire nel rispetto delle quote e dell'andamento originari della copertura oltreché delle disposizioni speciali del presente Manuale. La verifica dei requisiti relativi all'altezza interna netta avviene senza tener conto delle parti del sottotetto aventi altezza netta inferiore a m. 1,40. L'eventuale recupero abitativo dei locali sottotetti deve essere effettuato senza alterare i caratteri formali e tipologici degli edifici su cui insistono. E' a tal fine comunque vietata, in tali zone di piano, la realizzazione di abbaini e la modifica delle quote di colmo e d'imposta delle falde.

125.4 - La realizzazione di *soppalchi* è ammessa solo in locali aventi altezza interna netta non inferiore a m. 3,70 e la cui posizione non sia tale da resecare finestre o porte interne od esterne esistenti, nonché ove i soppalchi stessi non compromettano le proporzioni ed il carattere architettonico degli ambienti interessati e non incidano su elementi decorativi presenti sulle pareti interne. La realizzazione dei soppalchi deve inoltre soddisfare le seguenti condizioni:

– la nuova struttura va differenziata, sia per forma che per materiali, dall'ambiente in cui si inserisce;
– l'altezza netta tra pavimento esistente e soppalco deve essere almeno di m. 2,10 e la sua dimensione non deve superare i 2/5 della superficie dell'ambiente in cui si inserisce.

125.5 - Sono *superfetazioni* le aggiunte orizzontali e verticali realizzate nel tempo con caratteri difformi rispetto a quelli dell'organismo edilizio originario di appartenenza. Le superfetazioni possono essere:
– congrue, quelle costituenti il risultato di aggiunte verificatesi con tecniche e forme tradizionali (sporti, balconi interni, locali di servizio ai piani terreni, ecc.) e storicamente consolidate con un livello di integrazione accettabile riguardo alle unità edilizie di appartenenza;
– incongrue, quelle costituenti il risultato di aggiunte recenti, realizzate con marcate difformità di scala e proporzioni e con l'uso di tecniche, materiali e finiture che contrastano fortemente con le rispettive unità edilizie di appartenenza e con l'ambiente circostante (balconi esterni, sopraelevazioni, verande, finestre a nastro, ecc.), tali da recare pregiudizio alla lettura dell'impianto edilizio originario.

La qualificazione delle superfetazioni avviene, necessariamente, in occasione di interventi superiori alla manutenzione straordinaria sull'unità edilizia in cui tali superfetazioni sono presenti.
Le superfetazioni congrue vanno mantenute e le superfici esterne trattate in modo da risultare leggibili, e quindi distinte, mediante tinteggiatura sottotono.
Le superfetazioni incongrue vanno demolite a meno che non siano oggetto di un intervento volto al miglioramento e all'armonizzazione delle superfetazioni stesse nell'ambito dell'organismo di appartenenza tramite la eliminazione o sostituzione di materiali e dettagli costruttivi contrastanti ed al trattamento della loro superficie esterna in modo da rendere percepibile questa parte come elemento aggiunto e diverso.

125.6 - L'eventuale realizzazione di *autorimesse* o *posti macchina* è consentita solo per la formazione della dotazione prescritta dalla legge ed a condizione che sia trascritto vincolo di pertinenzialità. La collocazione di autorimesse o posti auto avviene peraltro nel rispetto delle seguenti prescrizioni, secondo l'ordine di preferenza di cui appresso:

a) all'interno dei corpi edilizi accessori;
b) negli spazi scoperti di pertinenza (con soluzioni scoperte a raso), purché non siano alterate le sistemazioni a verde dell'impianto esistente;
c) all'interno dei corpi edilizi principali con accesso dal cortile interno;
d) al di sotto del piano di campagna degli spazi cortilati e/o edificati, con soluzioni meccanizzate o tradizionali e solo se si dimostri l'impercorribilità delle alternative di cui ai precedenti punti a, b e c.
e) all'interno dei corpi edilizi principali con accesso dalla strada, solo se si dimostri l'impercorribilità delle alternative di cui ai precedenti punti a, b e c ed utilizzando aperture esistenti;

125.7 - L'installazione di *impianti tecnologici* (idrico, elettrico, telefonico, televisivo, di riscaldamento e condizionamento, di scarico pluviale e di sollevamento) deve avvenire senza alterare la qualità delle facciate, principali e secondarie, e delle coperture, con particolare attenzione agli elementi di valore storico, morfologico ed architettonico ed adottando gli accorgimenti tecnici idonei. In particolare la formazione di *uscite di sicurezza* e di *accessi per i disabili* deve avvenire in forme rimovibili e chiaramente differenziate dal contesto in cui si inseriscono ed in modi che non contrastino con l'impianto tipologico e distributivo dell'unità edilizia.

Art. 126 - Salvaguardia dei materiali, trattamento delle facciate, coperture

126.1 - Tutti gli interventi riguardanti edifici che conservano caratteri tipologici storici, anche se non vincolati, debbono assicurare la salvaguardia e il recupero di tipologie, materiali e tecniche costruttive proprie della tradizione storica locale e un corretto inserimento delle opere e delle trasformazioni nel contesto circostante.

126.2 - I materiali e le apparecchiature murarie originarie andranno rispettati. Eventuali risarcimenti e integrazioni saranno effettuati con materiali e leganti aventi le medesime caratteristiche di quelli originari.

126.3 - Il trattamento delle facciate che presentano apparecchi murari a faccia-vista o superfici murarie intonacate devono rispettare le seguenti prescrizioni:

126.3.1 - Nel caso di apparecchi murari a faccia-vista, sia di fabbricazione originaria, sia come risultato del deperimento e della caduta delle superfici intonacate, sia infine come conseguenza di una consapevole asportazione degli intonaci avvenuta in passato, si potrà optare per il mantenimento delle superfici esistenti, limitandosi a interventi di sola pulizia e protezione degli apparati murari, e a piccole operazioni di ripristino analogico, ovvero, qualora ve ne siano le condizioni, optare per interventi di reintonacatura.

126.3.2 - Nel caso di superfici murarie intonacate, si prescrive il mantenimento delle superfici esistenti, comprese eventuali tracce di decorazioni graffite e ad affresco, essendo comunque vietata la demolizione di superfici intonacate in buono stato di conservazione allo scopo di mettere in evidenza gli apparati murari sottostanti. Nei casi in cui sia necessaria la asportazione di parti di intonaco cadenti, si avrà cura di reintegrare le parti in questione con malte, tinte e tecniche di applicazione tradizionali.

126.4 - La scelta dei colori da utilizzare nelle coloriture dei prospetti esterni è regolata come segue: per gli edifici di particolare valore architettonico il colore della tinteggiatura dovrà essere rapportato ad un'analisi stratigrafica degli intonaci mirata al recupero delle tracce di tinteggiatura originaria reperibili sui medesimi prospetti; in mancanza di riscontri certi, ci si atterrà alla gamma dei colori presenti nella tradizione locale e alla valutazione complessiva del fronte

edilizio sul quale si colloca la facciata in questione, in particolare nel caso di modelli edilizi ripetuti lungo assi stradali.

126.5 - Si prescrive la conservazione o il ripristino delle coperture tradizionali da realizzarsi secondo le pendenze esistenti o in piano. Per i tetti a falda si prescrive l'impiego di manto di copertura in embrici e coppi e aggetti di gronda a sbalzo. Nel caso di utilizzo abitativo dei sottotetti, le eventuali aperture dovranno essere realizzate con prese di luce "a piano di falda", tali da non comportare alterazioni nelle pendenze e profili delle coperture. Esse avranno una dimensione massima di 2 mq ciascuna e non potranno occupare complessivamente una superficie maggiore del 20% della superficie totale della falda interessata.

126.6 - Si prescrive il ripristino o l'impiego di canali di gronda in lamiera o in rame a sezione semicircolare, sostenuti da cicogne, e di scarichi pluviali esterni a sezione circolare, anch'essi in lamiera o in rame. Sarà comunque ripristinato lo stato di fatto nei casi in cui le grondaie e i discendenti esistenti siano integrati nella muratura o realizzati con fogge diverse da quelle sopra descritte.

Art. 127 - Trattamento degli spazi esterni di pertinenza degli edifici

127.1 - Le *corti interne, i cortili e le chiostrine* sono sempre parte integrante di una o più unità edilizie. Queste non possono essere alterate, suddivise o trattate indipendentemente da esse. Il rilascio del titolo abilitativo alla trasformazione di una parte consistente e/o caratterizzante di tali parti comuni esterne (connessa o meno all'intervento sulle parti edilizie) sarà possibile se tale richiesta è accompagnata da un elaborato che dimostri la congruenza dell'intervento proposto rispetto alla porzione di parti comuni non oggetto dell'intervento e rispetto alle unità edilizie interessate dalla trasformazione. Gli interventi ammessi devono assicurare l'applicazione di tecniche costruttive tradizionali, sia sotto il profilo del trattamento delle superfici esterne e delle pavimentazioni che nella scelta dei colori e dei dettagli costruttivi, al fine di pervenire a soluzioni per quanto possibile unitarie ed organiche per gli spazi in questione.

Si consente la realizzazione all'interno degli spazi in questione di impianti di elevazione e accessi per i disabili a servizio delle unità edilizie interessate, nel rispetto delle prescrizioni indicate dal presente ruec.

127.2 - I *giardini,* gli *orti e* le *aree verdi private* sono sempre parte integrante di una o più unità edilizie. Queste non possono essere alterate, suddivise o trattate indipendentemente da esse. Le disposizioni che seguono sono da intendersi in senso generale.

Si prescrive la salvaguardia integrale e/o il recupero di tali spazi, unitamente agli alberi di pregio, essenze vegetali e ogni altra condizione ambientale che li caratterizza, nonché il mantenimento, ove essi siano presenti, degli elementi decorativi e architettonici isolati ad essi afferenti, quali pavimentazioni, canali tradizionali di raccolta delle acque, muri perimetrali, fontane, esedre, statue, scenari, edicole, lapidi, stemmi, pozzi, cancellate, roste, serre, ricoveri per attrezzi ecc.

Non è ammessa la realizzazione di nuovi elementi di ricovero e arredo, quali capanni per attrezzi, serre fisse, chioschi, pergolati e simili, se non in forme amovibili e con l'uso di forme, e colori tradizionali.

Le coperture improprie, i manufatti precari, gli elementi impropri di divisione interna e le superfetazioni che compromettono le caratteristiche dimensionali e formali devono essere sottoposti al medesimo trattamento prescritto per gli spazi cortilati di cui al precedente art. 126.

Capo VIII – Elementi costruttivi

Art. 128 - Superamento barriere architettoniche, rampe e altre misure per l'abbattimento delle barriere architettoniche

128.1 - Fatte salve le norme previste nella legislazione nazionale (attualmente D.P.R. n. 503 del 24 luglio 1996 per gli edifici pubblici e D.M.LL.PP. n. 236 del 14 giugno 1989 per gli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica) e regionale in materia di superamento delle barriere architettoniche, si specificano le prescrizioni di cui ai commi seguenti.

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

128.3 - In tutti gli edifici di nuova costruzione, residenziali e non, ovvero in quelli esistenti oggetto di ristrutturazione, sopraelevazione, ampliamento, nonché a tutti gli interventi di modifica di aree esterne condominiali o accessibili dal pubblico, si applicano le norme in materia di superamento delle barriere architettoniche di cui al Decreto Ministeriale 14 giugno 1989, n. 236.

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

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

128.6 - I negozi, i pubblici esercizi e le sedi di associazioni e circoli privati dovranno adeguare inoltre la dotazione di servizi igienici alle prescrizioni per renderli fruibili dai portatori di handicap, quando sia obbligatoria la dotazione di servizi per il pubblico o anche nei casi in cui tale permanenza sia riservata ai soci.

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

Art. 129 - Coperture, canali di gronda e pluviali;

129.1 - I canali di gronda ed i pluviali devono essere previsti tanto verso il suolo pubblico quanto verso i cortili interni e gli altri spazi scoperti e devono convogliare le acque meteoriche nelle fognature; non sono ammessi scarichi liberi a livello del Piano marciapiede o del piano

stradale o comunque sul suolo pubblico mentre sono ammessi scarichi in cortili, giardini, cisterne o appositi pozzi perdenti.

129.2 - Nei canali di gronda e nei pluviali è vietato immettere acque diverse da quelle meteoriche.

129.3 - Verso gli spazi pubblici o assoggettati all'uso pubblico, i pluviali delle nuove costruzioni devono essere incassati ad una altezza minima di 2,50 m dal Piano marciapiede o stradale; negli altri casi, è consentito installare i pluviali totalmente all'esterno delle pareti degli edifici realizzando il terminale inferiore in materiale indeformabile, per almeno 1,20 m.

129.4 - Idonei pozzetti d'ispezione forniti di chiusura idraulica devono essere installati nei punti delle condutture interrate in cui si verifichi un cambiamento di direzione o la confluenza con altre condutture; un pozzetto finale di ispezione, posto ai limiti della proprietà, deve precedere l'allacciamento alla pubblica fognatura.

Art. 130 – Strade e passaggi privati

130.1 - La costruzione di strade o passaggi privati è soggetta alle ordinarie procedure autorizzative e di controllo previste dall'ordinamento vigente.

130.2 - Gli enti o i soggetti proprietari delle strade o passaggi debbono provvedere:
a) alla pavimentazione, se l'Amministrazione Comunale la ritiene necessaria;
b) alla manutenzione e pulizia;
c) all'apposizione e manutenzione della segnaletica prescritta;
d) all'efficienza del sedime e del manto stradale;
e) alla realizzazione e manutenzione delle opere di raccolta e scarico delle acque meteoriche, fino alla loro immissione nei collettori comunali;
f) all'illuminazione, nei casi di cui al comma 7.

130.3 - Le strade private a servizio di residenze con più unità abitative devono avere larghezza minima di 5,00 m, raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a 7,50 m. e, se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli.

130.4 - Le strade private a servizio di residenze con una sola unità abitativa devono avere larghezza minima di 3,50 m e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a 6,75 m.

130.5 - Le strade private a servizio di insediamenti produttivi, (anche destinati alla trasformazione di prodotti agricoli) e commerciali devono avere larghezza minima di 4,00 m nel caso di un unico senso di marcia, e di 7,00 m nel caso di doppio senso di marcia, raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a 10,00 m e, se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli e dei veicoli da trasporto.

130.6 - Le prescrizioni di cui ai commi 3, 4, 5 si applicano alle nuove costruzioni: nel caso di interventi di ristrutturazione o recupero o riordino, possono essere richiesti adeguamenti, anche parziali, alle norme regolamentari, compatibili con la reale fattibilità.

130.7 - Le strade private di lunghezza superiore a 25,00 m, poste all'interno del centro abitato, debbono essere dotate di impianto di illuminazione in grado di fornire un illuminamento medio di 15 lux sul piano stradale.

130.8 - Ove occorra, le strade private sono aperte al transito dei veicoli di soccorso e di pubblica sicurezza.

Art. 131 – Cortili e cavedi

133.1 - I cortili, intendendosi per tali anche gli spazi limitati da tre soli fronti di una costruzione, qualora ciascuno di essi sia di larghezza superiore a 4,00 m, devono essere dimensionati in modo che la luce libera, misurata sulla perpendicolare ad ogni prospetto finestrato, rispetti le prescrizioni delle vigenti leggi.

131.2 - Agli effetti di quanto sopra, la misura della luce libera è al netto delle proiezioni orizzontali di ballatoi, balconi, pensiline e di qualsiasi altra sporgenza posta all'interno del cortile.

131.3 - La realizzazione di cavedi, intendendosi per tali gli spazi interni delimitati da prospetti di larghezza inferiore o uguale a 4,00 m ed aperti in alto per l'intera superficie, è ammessa esclusivamente per la diretta illuminazione e ventilazione di servizi igienici, scale, disimpegni, ambienti di servizio, ripostigli.

131.4 - Nelle nuove costruzioni, in rapporto all'altezza dei prospetti, i cavedi devono essere così dimensionati:
altezza fino a 10,00 m, lato min. 2,50 m, sup. min. 6,00 mq

altezza fino a 15,00 m, lato min. 3,00 m, sup. min. 9,00 mq

altezza oltre 15,00 m, lato min. 4,00 m, sup. min. 16,00 mq

131.5 - Nei cavedi non è ammessa alcuna sporgenza.

131.6 - I cavedi debbono essere dotati di facile accesso nella parte inferiore per agevolare le operazioni di pulizia.

131.7 - Cortili e cavedi debbono essere pavimentati o sistemati a giardino privato e comunque provvisti di scarico delle acque meteoriche realizzato in modo da evitare ristagni: è vietato, in detto scarico, versare acque nere o materiale di rifiuto.

131.8 - E' vietata qualsiasi opera edilizia dalla quale risulti conseguente un peggioramento delle condizioni igieniche dei cortili e dei cavedi esistenti.

Art. 134 – Disposizioni relative alle aree di pertinenza e alla realizzazione di piscine

144.1 – Gli interventi sulle pertinenze e relativi alla realizzazione di piscine private sono disciplinati dal precedente articolo 134.

TITOLO IV – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO

(Inserire regolamento sanzioni per abusi edilizi)

Art. 135 - Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio

135.1 - L'Autorità comunale esercita la vigilanza sull'attività urbanistica ed edilizia ai sensi del Testo Unico per l'Edilizia D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.

135.2 - L'Autorità comunale esercita la vigilanza organizzando le forme di controllo ritenute più efficienti.

135.3 - Il rispetto e l'applicazione della normativa contenuta nel presente regolamento edilizio sono assicurati, ove occorra, mediante il potere di coercizione, esercitato attraverso apposite motivate ordinanze.

135.4 - Ove il rispetto e l'applicazione del regolamento edilizio comportino l'esecuzione di opere od attività, l'Autorità comunale ordina la realizzazione delle stesse entro un termine congruo in rapporto alla natura delle opere o attività da eseguire; decorso inutilmente tale termine, le opere o le attività sono eseguite dall'Amministrazione a spese del contravventore.

135.5 - L'Autorità comunale notifica al contravventore l'ammontare delle spese sostenute, ingiungendo al medesimo di rimborsare al Comune le stesse entro quindici giorni dalla notifica; ove tale termine decorra inutilmente, salve restando eventuali disposizioni speciali di legge, le spese sono riscosse coattivamente con la procedura di cui al R.D. 14 aprile 1910, n. 639.

Art. 136 - Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori

136.1 - Le opere edilizie e i relativi cantieri sono soggetti a controllo da parte dei preposti organi comunali.

136.2 - Al fine di consentire verifiche da parte degli incaricati è fatto obbligo di conservare in ogni cantiere copia del titolo edilizio e degli elaborati di progetto approvati e timbrati dall'Amministrazione Comunale, insieme alla documentazione relativa ad ogni altra autorizzazione ricevuta o necessaria.

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

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

Art. 137 - Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari

137.1 - Una volta accertato e qualificato l'abuso, il Responsabile dello Sportello Urbanistico emette il provvedimento sanzionatorio corrispondente alle tipologie individuate dalle disposizioni contenute nel Capo II del Titolo IV del D.P.R. 6.6.2001, n. 380.

137.2 – Sono fatte salve le fattispecie sanzionatorie previste dall'art. 167 del D.lgs. 42/2004.

Art. 138 - Determinazione delle sanzioni amministrative previste dall'art. 31 comma 4 bis del DPR n. 380/01.

138.1 – in caso di inottemperanza all'ordine di demolizione per interventi edilizi eseguiti in assenza di titoli abilitativi, in totale difformità o con variazioni essenziali, in attuazione a quanto previsto dall'art. 31 comma 4 bis del D.P.R. n. 380/2001, si applicano le sanzioni che seguono:

138.2 - Interventi realizzati in assenza di Permesso di Costruire:

a. Interventi che non hanno generato aumento di superficie o volume: 2.000 euro;
b. Interventi che hanno comportato aumento di superficie: 400 euro/mq (si applica la sanzione minima di 2.000 euro e massima di 20.000 euro, nel caso di importi inferiori o superiori a tali soglie).
c. Interventi che hanno comportato aumento di volume: 200 euro/mc (si applica la sanzione minima di 2.000 euro e massima di 20.000 euro, nel caso di importi inferiori o superiori a tali soglie).
d. Interventi che hanno comportato sia aumento di volume che di superficie: il valore maggiore risultante dall'applicazione dei parametri di cui ai precedenti punti 2 e 3 (si applica la sanzione minima di 2.000 euro e massima di 20.000 euro, nel caso di importi inferiori o superiori a tali soglie).

138.3 - Interventi realizzati in totale difformità dal Permesso di Costruire:

a. Interventi che non hanno generato aumento di superficie o volume: 2.000 euro.
b. Interventi che hanno comportato aumento di superficie: 400 euro/mq (si applica la sanzione minima di 2.000 euro e massima di 20.000 euro, nel caso di importi inferiori o superiori a tali soglie).
c. Interventi che hanno comportato aumento di volume: 200 euro/mc (si applica la sanzione minima di 2.000 euro e massima di 20.000 euro, nel caso di importi inferiori o superiori a tali soglie).
d. Interventi che hanno comportato sia aumento di volume che di superficie: il valore maggiore risultante dall'applicazione dei parametri di cui ai precedenti punti 2 e 3 (si applica la sanzione minima di 2.000 euro e massima di 20.000 euro, nel caso di importi inferiori o superiori a tali soglie).

138.4 - Interventi realizzati con variazioni essenziali dal Permesso di Costruire

a. Interventi che non hanno generato aumento di superficie o volume: 2.000 euro.
b. Interventi che hanno comportato aumento di superficie: 400 euro/mq (si applica la sanzione minima di 2.000 euro e massima di 20.000 euro, nel caso di importi inferiori o superiori a tali soglie).
c. Interventi che hanno comportato aumento di volume: 200 euro/mc (si applica la sanzione minima di 2.000 euro e massima di 20.000 euro, nel caso di importi inferiori o superiori a tali soglie).
d. Interventi che hanno comportato sia aumento di volume che di superficie: il valore maggiore risultante dall'applicazione dei parametri di cui ai precedenti punti 2 e 3 (si applica la sanzione minima di 2.000 euro e massima di 20.000 euro, nel caso di importi inferiori o superiori a tali soglie).

138.5 - Interventi realizzati in zone o su edifici di cui all'art. 27 comma 2 D.P.R. 380/2001 ivi comprese le aree soggette a rischio idrogeologico elevato o molto elevato: si applica la sanzione di euro 20.000.

Art. 139 – Criteri e modalità di calcolo delle sanzioni amministrative pecuniarie e delle somme da corrispondere a titolo di oblazione previste in materia di abusi edilizi dal D.P.R. 380/2001, articolo 24 comma 3 e art. 36 e 37 e applicazione dell'art. 23 comma 7.

139.1 - Ambito di applicazione: I criteri, di cui al presente articolo, si applicano nelle ipotesi previste dal D.P.R. 380/2001, articolo 23 comma 7, art. 24 comma 3 e articoli 36 e 37. Alle sanzioni conseguenti all'attuazione degli articoli citati si applicano i principi che di seguito si riportano:

- Alle sanzioni amministrative pecuniarie che attengono alla disciplina urbanistico – edilizia in senso stretto, di cui agli articoli 23 comma 7, 36 e 37 del D.P.R. 380/2001, come disciplinate dal presente Regolamento, stante la costante giurisprudenza (Consiglio di Stato n. 278/1983, ecc), non si applica la prescrizione quinquennale di cui all'art. 28 della L. 689/1981;
- Alle sanzioni amministrative pecuniarie di cui all'articolo 24 comma 3, che non attengono alla disciplina urbanistico – edilizia in senso stretto (disciplinate dal comma 139.4 del presente Regolamento) si applicano i principi generali in materia di sanzioni amministrative di cui alla L. 689/24.11.1981 (compresa la prescrizione quinquennale prevista all'art. 28).

139.2 - Accertamento di conformità in attuazione dell'art. 36:

a. opere soggette a permesso di costruire o SCIA ex art 22: corresponsione di un'oblazione pari al doppio del contributo di costruzione che sarebbe dovuto per il rilascio del titolo in via ordinaria e comunque non inferiore all'importo minimo di € 516,00;
b. opere soggette a permesso di costruire gratuito: oblazione pari al contributo di costruzione altrimenti dovuto ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001, per analoga costruzione a titolo oneroso e comunque non inferiore all'importo minimo di € 516,00;
c. opere realizzate in parziale difformità: i criteri di cui alle lettere precedenti sono riferiti alle sole parti difformi e comunque l'importo dell'oblazione non potrà essere inferiore alla soglia minima di € 516,00;
d. opere realizzate in difformità e/o parziale difformità comportanti riduzione di volume e/o superficie: l'importo dell'oblazione non potrà essere inferiore alla soglia minima di € 516,00;

139.3 - Attuazione dell'art. 37 del D.P.R. n. 380/2001: Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla Segnalazione Certificata di Inizio Attività e accertamento di conformità:

a. Modalità di applicazione della sanzione di cui all'art. 37 comma 1:
L'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere abusive è determinato come differenza tra il valore venale dell'immobile a seguito della esecuzione delle opere (Valore Attuale = VA) e il valore venale dell'immobile prima dell'esecuzione delle opere (Valore Precedente = VP), ed è riferito alla data di accertamento dell'abuso.
Sanzione pecuniaria = VA – VP x 2;
Il responsabile del servizio competente, accertata l'esecuzione di interventi abusivi di cui al comma 1 art. 37 – D.P.R. n. 380/2001, al fine di determinare il valore venale su cui applicare la sanzione pecuniaria, può affidare detta determinazione all'Agenzia del Territorio- Sezione di Napoli, previa stipula di apposita convenzione. Il responsabile del servizio competente, con propria ordinanza, ingiunge il pagamento della sanzione come sopra determinata e il pagamento della stessa entro 30 (trenta) giorni dalla notifica. Il pagamento della sanzione consente agli interessati di mantenere in essere gli interventi realizzati e sanzionati, sotto il profilo urbanistico-edilizio.

b. Modalità di applicazione della sanzione di cui all'art. 37 comma 4:
Il comma 4 prevede la possibilità di rilasciare il titolo abilitativo in sanatoria per gli interventi soggetti a Segnalazione Certificata di Inizio Attività, qualora gli stessi siano conformi alla disciplina urbanistico – edilizia vigente, sia al momento della loro realizzazione sia al momento dell'istanza di Accertamento di conformità ex art. 37, comma 4, D.P.R. 380/2001. La Circolare n. 1/2006, emanata dall'Agenzia del Territorio, prevede le tipologie di interventi influenti sul classamento e sulla rendita catastale. L'aumento del valore dell'immobile è determinato dal confronto tra il valore della rendita e/o classamento precedente all'intervento e quello successivo, rilevabile dalle visure catastali e la sanzione è determinata secondo la seguente tabella:

Aumento del Valore dell'immobile determinato dall'Agenzia del Territorio (rendita e/o classamento)	Aumento della sanzione in percentuale	Sanzione
0- 20%	0	516,00
21%-35 %	250%	1.290,00
36%-55 %	450%	2.322,00
56%-70 %	600%	3.096,00
71%-85 %	800%	4.128,00
86%-100%	Sanzione massima prevista dal D.P.R. 380/01	5.164,00

Il responsabile del servizio competente stabilisce la sanzione da 516,00 a 5.164,00 in relazione all'aumento di valore dell'immobile conseguente alla realizzazione dell'intervento (come da tabella) e ingiunge, con proprio atto, al proprietario o al responsabile dell'abuso il pagamento della stessa entro il termine di 30 (trenta giorni dalla notifica).

c. Modalità di applicazione della sanzione di cui all'art. 37 comma 2:
Quando le opere realizzate in assenza di segnalazione certificata di inizio attività consistono in interventi di restauro e di risanamento conservativo, di cui alla lettera c) dell'articolo 3, eseguiti su immobili comunque vincolati in base a leggi statali e regionali, nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti, il responsabile del servizio competente, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, può ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile ed irroga una sanzione pecuniaria da 516 a 10.329 euro, determinata secondo la seguente tabella:

Aumento del Valore dell'immobile determinato dall'Agenzia del Territorio (rendita e/o classamento)	Aumento della sanzione in percentuale	Sanzione
0-10%	0	516,00
11%-20%	400%	2.064,00
21%-40%	800%	4.128,00
41%-60%	1200%	6.192,00
61%-80%	1600%	8.256,00
81%-100%	Sanzione massima prevista D.P.R. 380/01	10.329,00

d. Modalità di applicazione della sanzione di cui all'art. 37 comma 3:
Il responsabile del servizio competente, accertata l'esecuzione di interventi abusivi, su immobili anche non vincolati, compresi nelle zone A dell'art. 2 del D.M. n. 1444/1968 o ad esse assimilabili (area centrale storica):

- chiede il parere vincolante del Ministero per i Beni e le Attività Culturali (Soprintendenza) circa la restituzione in pristino o l'irrogazione della sanzione pecuniaria di cui all'art. 37 comma 1;
- il Ministero BB. AA. ha 60 (sessanta) giorni per esprimere il parere, decorsi i quali se il parere non viene reso il responsabile del servizio provvede autonomamente e con propria ordinanza, può ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile dell'abuso;
- con propria ordinanza, applica la sanzione pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi con le modalità di cui al comma 1 dell'art. 37, come esplicitato al precedente comma 139.3 lett. a. del presente regolamento.

139.4 - Attuazione dell'art. 24, comma 3 – agibilità.

a. In attuazione a quanto disposto dell'art. 24, comma 3 del D.P.R. 380/2001, la mancata presentazione, da parte del soggetto che ne è tenuto della Segnalazione Certificata di agibilità entro 15 (quindici) giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento comporta l'applicazione della sanzione pecuniaria da 77 a 464 Euro, che si applica nella misura di seguito indicata:
   - € 77,00 nel caso in cui la domanda di agibilità sia presentata entro 60 (sessanta) giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento per ogni singola unità;
   - € 154,00 nel caso in cui la domanda di agibilità sia presentata dal 61° al 120° giorno dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento per ogni singola unità;
   - € 464,00 oltre il 121° giorno dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento per ogni singola unità.
b. ai fini dell'applicazione della sanzione amministrativa, di cui al precedente punto a., si considera quale data di ultimazione lavori di finitura dell'intervento quella contenuta nella comunicazione di ultimazione delle opere.
c. l'applicazione della sanzione di cui all'art. 24, comma 3, non preclude la possibilità di inoltrare la Segnalazione Certificata di agibilità e viene comminata con separato provvedimento come di seguito indicato:
   - ad avvenuto ricevimento in ritardo della Segnalazione Certificata di agibilità, calcola il ritardo e la relativa sanzione da applicare;
   - il Responsabile del Procedimento provvede a comunicare a mezzo di raccomandata AR, la sanzione da pagare e le modalità di pagamento;
   - trascorsi trenta giorni dal ricevimento della raccomandata, qualora l'importo non fosse ancora versato, invia un sollecito di pagamento con eventuale nuovo calcolo della sanzione sulla base dell'ulteriore ritardo accumulato;
   - in ipotesi di mancato pagamento, raggiunto il massimo della sanzione, si procederà al recupero coattivo delle somme dovute;
   - il pagamento della sanzione pecuniaria conclude il procedimento sanzionatorio.

139.5 - Interventi soggetti a S.C.I.A. - art. 23, comma 7 – D.P.R. n. 380/2001:

- In caso di omessa o ritardata presentazione della dichiarazione di ultimazione lavori corredata dal certificato di conformità dell'opera, oppure nel caso di omessa presentazione della

variazione catastale o dichiarazione che le stesse non hanno comportato modifiche di classamento si applica la sanzione amministrativa prevista dall'art. 23, comma 7, D.P.R. 380/2001 nella misura prevista dall'art. 37, comma 5, pari a € 516,00;
- ai fini dell'applicazione della sanzione di cui al precedente punto, si considera quale data di ultimazione lavori quella finale di efficacia della S.C.I.A. (3 anni dalla presentazione);
- La dichiarazione di ultimazione lavori corredata dal certificato di conformità dell'opera, oppure nel caso di omessa presentazione della variazione catastale o dichiarazione che le stesse non hanno comportato modifiche di classamento deve essere presentata entro e non oltre 15 (quindici) giorni dalla data finale di efficacia.

Modalità di applicazione della sanzione:

- Il responsabile del procedimento, accertata la mancata ottemperanza al disposto di cui all'art. 23, comma 7, provvede a dare comunicazione di avvio del procedimento a mezzo di raccomandata AR, e ad informare della sanzione che sarà applicata, assegnando quindici giorni per presentare memorie e/o documentazioni;
- Decorsi i termini di cui al precedente punto, il Responsabile del Servizio adotta l'atto di irrogazione della sanzione prevista dall'art. 37, comma 5, pari a € 516,00 e le modalità di pagamento della stessa.

TITOLO V – NORME TRANSITORIE

Art. 140 – Aggiornamento del regolamento urbanistico edilizio comunale

140.1 – Il Regolamento urbanistico edilizio comunale è aggiornato con le procedure di cui all'art. 11 del Regolamento n. 5 del 4 agosto 2011.

Art. 141 – Disposizioni transitorie

141.1 – I procedimenti edilizi, la cui attuazione risulta in corso alla data di entrata in vigore del presente Regolamento, seguono le disposizioni contenute nei titoli abilitativi o nei piani attuativi approvati.

142.2 – Si intendono procedimenti edilizi la cui attuazione è in corso tutti quelli che, alla data di entrata in vigore del presente Regolamento, risultano approvati dagli organi competenti.