

# COMUNE DI SAN PAOLO BEL SITO

*(Provincia di Napoli)*



## REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO COMUNALE

Redatto ai sensi del REGOLAMENTO del 4 agosto 2011, n. 5  
REGOLAMENTO DI ATTUAZIONE PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO

Approvato con D.C.C. n°7 del 04/02/2015

***Il Redattore:***  
*F.to arch. Felice Spampinato (UTC)*

***Collaboratore:***  
*Geom. Raffaele Tarantino (UTC)*

***Il Consulente:***  
*Avv. Sabato Vecchione*

## **INDICE**

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

Art.1	(Oggetto)
Art.2	(Principi)
Art.3	(Competenze e responsabilità)
Art.4	(Regolamento Edilizio e Piani Urbanistici Attuativi )
Art.5	(Deroghe)
Art.6	(Aggiornamento - Osservatorio)

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

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

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

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

Art.25	(Campo di applicazione)
--------	-------------------------

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

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

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

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

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

### **Capo 4 – Norme igieniche.**

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

### **Capo 5- Fabbricati rurali.**

- Art.60 (Fabbricati rurali)

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

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

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

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

## **Capo 2. I provvedimenti.**

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

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

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

## **Titolo 6 - Le procedure**

Art.98	(Presentazione della DIA/SCIA/CIL e della domanda di provvedimento edilizio)
Art.99	(Progetto di opere edilizie)
Art.100	(Allegati al progetto di opere edilizie)
Art.101	(Verifica e auto-certificazione)
Art.102	(Certificazione del progetto edilizio)

Art.103	(Verifica preliminare)
Art.104	(Progetto preliminare)
Art.105	(Vincolo di asservimento)
Art.106	(Dichiarazione urbanistica)
Art.107	(Responsabile del procedimento)
Art.108	(Conferenza dei servizi)
Art.109	(Istruttoria: Permesso di Costruire)
Art.110	(Lottizzazioni edilizie)

### **Titolo 7 -Gli organi**

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

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

Art.119	(Sportello Unico per l'edilizia)
Art.120	(Sportello Unico per le attività produttive)
Art.121	(Termini del procedimento e riorganizzazione degli uffici)
Art.122	(Abrogazione del Regolamento edilizio del 1997)
Art.123	(Entrata in vigore)

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

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

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

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

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

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

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

### **Art.4. (Regolamento Urbanistico Edilizio e Piani Urbanistici Attuativi)**

1. Le disposizioni contenute nel presente Regolamento, unitamente alle Norme di Attuazione del P.R.G. vigente, dettano le norme necessarie a disciplinare la corretta esecuzione delle scelte di piano.
2. In caso di interventi complessi, mediante permesso di costruire convenzionato ovvero in esecuzione

di piani urbanistici attuativi, si applicano le norme edilizie contenute in tali strumenti che prevalgono sulle norme di cui ai Titoli II e III del presente Regolamento edilizio.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione edilizia, devono essere approntati anche nel caso di interventi di manutenzione straordinaria e risanamento conservativo che prevedano l'adeguamento dei servizi tecnologici riguardanti un intero edificio.

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Nella redazione dei progetti di opere edilizie, nell'ambito delle singole z.t.o., non sono conteggiate nella s.u.l., pur trattandosi di spazi che consentono l'insediamento di abitanti e/o addetti e/o utenti, le seguenti superfici:

2.1. le superfici degli spazi aperti realizzati in forma di porticato, loggia, balcone, terrazzo e tettoia;

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

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

2.4 le superfici relative ai volumi tecnici, anche emergenti dalla copertura, cioè ai vani ed agli spazi strettamente necessari a contenere le apparecchiature principali ed accessorie degli impianti tecnici al servizio dei fabbricati (impianti idrici, termici, di condizionamento dell'aria, di sollevamento, elettrici, telefonici, per le telecomunicazioni, fognari, di raccolta e sgombero immondizie, ecc.), comprese le superfici degli spazi di accesso, cappotti termici, pareti ventilate e tutti gli accorgimenti per il risparmio energetico dell'edificio;

2.5. le superfici dei piani interrati e le superfici dei piani parzialmente interrati, quando l'altezza della

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

2.6. le superfici dei piani sottotetto, che non hanno i requisiti di agibilità, pari o inferiori alla superficie dell'ultimo piano, ed avente altezza media inferiore a mt. 2,40 misurata tra il pavimento ed il soffitto, comunque con una pendenza non superiore al 35%;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dal volume degli edifici vanno esclusi i volumi dei torrioni scala e serbatoi, per la parte che fuoriesce dalle coperture, e i volumi dei vespai aventi dimensione massima di mt.1,00 misurata tra il livello del terreno circostante e l'estradosso del solaio; vanno, altresì, esclusi i volumi dei seminterrati e dei sottotetti con le dimensioni di cui al precedente art.10, punto 2.5 e 2.6, tenuto, altresì, conto della destinazione d'uso degli stessi, prevista dal citato art.10, punto 5. Vanno esclusi, inoltre, i volumi relativi alle casse scale a servizio di una o più unità abitativa, con ingresso e illuminazione diretta; i porticati, i loggiati, le tettoie e gli stenditoi aperti su tre lati verticali.

#### **Art.12. (Superficie coperta)**

1. La superficie coperta dalle costruzioni deve rispettare il rapporto fissato nelle vigenti Norme di attuazione al P.R.G.

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

1. E' consentita la variazione della destinazione d'uso purché compatibile con le Norme Tecniche di

Attuazione del P.R.G. vigente e con gli eventuali Piani Attuativi.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.2. i cartelli per segnalazioni stradali;

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

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

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

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

1.7. gli orologi elettrici;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. I proprietari hanno l'obbligo di mantenere le costruzioni e il suolo in condizioni di abitabilità e di decoro oltre che di idoneità igienica, assicurando tutti i necessari interventi di manutenzione.

2. Qualora la mancanza delle condizioni di abitabilità, decoro ed igiene sia di portata tale da comportare pericolo per la pubblica incolumità o l'igiene pubblica, si applicano le disposizioni vigenti in tema di provvedimenti contingenti e urgenti in materia edilizia e sanitaria.

3. Il Dirigente dell'Unità organizzativa competente può far eseguire in ogni momento, previo congruo preavviso, ispezioni dal personale tecnico e sanitario del Comune o dell'A.S.L., ovvero da altro personale qualificato, per accertare le condizioni delle costruzioni.

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

1. L'Amministrazione comunale provvede a sistemare i marciapiedi lungo le proprietà poste in fregio a

spazi pubblici comunali con particolare attenzione alla fruibilità da parte di tutti i cittadini.

2. I proprietari devono sostenere le spese di sistemazione e relativa pavimentazione dei marciapiedi fronteggianti le rispettive proprietà nel caso di manomissione degli stessi per lavori edilizi eseguiti all'interno delle singole proprietà.

3. A cura e spese dei proprietari possono essere predisposti e, previa approvazione dell'Amministrazione comunale, realizzati progetti che, in armonia con il contesto urbano circostante, siano finalizzati alla valorizzazione dei marciapiedi e degli spazi pubblici antistanti gli edifici stessi.

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

1. L'accesso dei veicoli dagli spazi pubblici agli spazi privati o di pertinenza delle costruzioni è realizzato tramite passi carrabili, provvisti delle caratteristiche morfologiche e funzionali previste dalla legge, autorizzati dall'Amministrazione Comunale e individuati con segnali di divieto di sosta.

2. Se la costruzione fronteggia più spazi pubblici, l'accesso è consentito da quello di minor traffico.

3. L'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrabili è consentito quando giustificato da esigenze di viabilità, sia interna che esterna; l'accesso veicolare alle singole unità immobiliari deve essere garantito dagli spazi interni comuni, salva comprovata impossibilità strutturale per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

4. L'accesso diretto dallo spazio pubblico allo spazio privato non è consentito qualora non sia possibile l'inversione di marcia nello spazio privato e l'immissione frontale dei veicoli sullo spazio pubblico.

5. L'immissione dei veicoli sullo spazio pubblico deve essere regolamentata in relazione alle caratteristiche della rete stradale:

5.1 sulla rete stradale con caratteristiche extraurbane, il cancello a delimitazione della proprietà deve essere arretrato per consentire la sosta del veicolo in ingresso fuori dalla carreggiata mentre la recinzione dovrà essere provvista di raccordi obliqui per migliorare la visibilità;

5.2 sulla rete stradale urbana il cancello può essere installato sull'allineamento stradale solo ove dotato di sistema automatizzato con comando di apertura a distanza; in mancanza deve arretrare nella misura fissata dal precedente punto 5.1;

5.3 sulla rete stradale urbana con caratteristiche locali o a fondo cieco il cancello può essere installato sull'allineamento stradale anche se non risulti fornito di sistema automatizzato con comando di apertura a distanza.

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

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

1.1 la larghezza del passo carrabile non sia inferiore a 3,50 mt. e non sia superiore a 6.50 mt.; la larghezza può essere di dimensioni maggiori per comprovate necessità nel caso di attività produttive;

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

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

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

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

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

1.1 rampe di accesso antisdrucchiolevoli di idonea pendenza, non superiore al 30% per le nuove edificazioni, con dimensioni minime della carreggiata pari a mt. 4.50.

1.2. percorsi pedonali larghi almeno 0.80 mt. adiacenti alle rampe, scalinati o dentati per il transito dei pedoni; è possibile non assicurare tale requisito:

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

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

1.3. tratti in piano lunghi almeno 4.50 mt. da ricavare nello spazio privato per il collegamento del piano con lo spazio pubblico o con altro spazio riservato ai pedoni.

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

3. Ove la capacità di parcheggio dell'area privata, distribuita su più piani, non superi i 50 boxes o posti macchina per le nuove edificazioni ed i 150 boxes o posti macchina per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, è consentita la realizzazione di rampe di larghezza minima pari a 4.00 mt., a senso di marcia alternato, purché provviste di impianto semaforico idoneo a permettere la circolazione interna in condizioni di sicurezza e purché corredate da spazi di attesa, siti tra l'accesso dalla pubblica via e l'inizio rampa, per un numero di veicoli pari al 5% della capacità di parcheggio prevista, al fine di evitare ripercussioni sulla rete viaria.

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

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

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

- 6.00 mt. per l'accesso ai boxes;

- 5.50 mt. per l'accesso ai posti macchina tracciati a vernice.

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

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

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

1. Le aree inedificate, gli edifici o parti di essi, i manufatti o strutture analoghe in disuso, che determinano o che possano determinare grave situazione igienico-sanitaria, devono essere adeguatamente recintate e sottoposte ad interventi di pulizia, cura del verde, e se necessario, di disinfestazione o di derattizzazione, sia nel caso di una loro sistemazione sia in caso di demolizione.

2. Il Dirigente comunale preposto all'Unità operativa competente può per ragioni di sicurezza, di tutela ambientale, di igiene e di decoro prescrivere che le aree inedificate in fregio a spazi pubblici siano chiuse con muri di cinta e cancellate o con recinzioni, che diano garanzie di stabilità e durata, che abbiano altezza non inferiore a 2,50 mt. e non superiore a 3 mt. ed aspetto decoroso.

3. Le cave devono essere racchiuse con recinto per l'intero loro perimetro.
4. In caso di inottemperanza alle disposizioni di cui sopra si provvede all'esecuzione d'ufficio in danno del contravventore.

## **Titolo 3 - Gli edifici**

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

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

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

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

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

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

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

1. Negli interventi di nuova costruzione la distanza degli edifici dal confine con proprietà di terzi e l'altezza massima degli stessi deve rispettare i limiti fissati dalle Norme di Attuazione del P.R.G. vigente.
2. La distanza degli edifici è la distanza minima tra le proiezioni verticali dei fabbricati o dal confine. Il calcolo di detta distanza non deve tener conto di sporgenze, aggetti, balconi con sporti inferiori a mt.1.50, purché aperti; nel predetto calcolo sono, invece, inclusi verande e bowindows. In tutti i casi in cui le distanze non risultano disciplinate dalle Norme di Attuazione del P.R.G. si farà riferimento alla disciplina del Codice Civile.
3. L'altezza di un edificio è la distanza verticale misurata dalla quota di sistemazione esterna all'intradosso dell'ultimo solaio per edifici a copertura piana, o alla linea di gronda per edifici a

copertura inclinata, con esclusione dei soli volumi tecnici, per la parte eccedente l'ultimo solaio. Per edifici con altezze diverse sui diversi fronti l'altezza massima è la media tra le altezze dei fronti stessi.

Per quota di sistemazione esterna si intende:

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Le scale che collegano più di due piani, compreso il piano terra, devono essere aerate e illuminate direttamente dall'esterno o a mezzo di lucernario con apertura pari almeno a mq. 0,40 per ogni piano servito o mediante finestre di superficie non inferiore a mq. 1,00 per ogni piano servito.

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

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

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

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

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

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

devono rispettare l'aspetto storico-architettonico esistente.

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

2. I locali sottotetto di nuova costruzione possono essere destinati ad abitazione o uffici se l'altezza utile media è non inferiore a mt. 2,40; in tal caso rientra nei volumi computabili ai fini planovolumetrici.

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

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

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

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

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

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

1.1 riscaldamento;

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

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

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

1.5 protezione dagli incendi.

1.6 eventuale aerazione forzata.

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

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

1. L'altezza utile dei locali non deve essere minore di 2,70 mt..

2. L'altezza utile può essere ridotta a 2,40 mt. nei bagni, nei gabinetti, negli spogliatoi e lavanderie e negli altri spazi di servizio.

3. La distanza minima tra il pavimento e la superficie più bassa del soffitto finito non deve essere inferiore a 2,40 mt.; gli eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi devono, in relazione all'uso del

locale, essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne potrà essere consentito l'uso esclusivamente come ripostiglio o guardaroba.

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Le cucine, gli spazi di cottura, i servizi igienici, oltre ai requisiti generali e specifici, devono avere le seguenti caratteristiche:

- a) pavimenti e pareti sino ad un'altezza di cm. 180 con superfici di materiale impermeabile, liscio, lavabile e resistente;
- b) soffitto di materiale traspirante;
- c) per le cucine e gli spazi di cottura, cappa collegata direttamente sopra ogni punto di cottura, idonea ad assicurare la captazione e l'allontanamento di vapori, gas, odori.

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

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

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

2. La superficie dei soppalchi, esclusa la scala di accesso, non deve essere superiore a un mezzo di quella del locale soppalcato.
3. Ove sia consentito realizzare soppalchi, vanno rispettate le seguenti norme:
  - le parti soprastanti e sottostanti devono avere almeno un lato completamente aperto;
  - la parte soprastante deve essere munita di balaustra non inferiore a mt. 1,00 di altezza.

4. La regolarità dell'aeroilluminazione deve essere verificata per il complesso del locale soppalcato, considerando la superficie utile complessiva.
5. Devono essere assicurati tutti i requisiti e le caratteristiche di cui al capo 4 del presente titolo ad eccezione dell'altezza.
6. In ogni caso, le solette del soppalco non devono limitare o ridurre la funzionalità delle superfici finestrate.
7. Sono ammessi, senza essere computati nella s.u.l. soppalchi aventi profondità massima di cm. 180, fermi i requisiti di cui al presente articolo.

## **Capo 4 – Norme igieniche**

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

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

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

1. In sostituzione dell'aerazione naturale è ammessa quella di tipo attivato con sistemi permanenti ed adeguati alla destinazione d'uso dei locali, in conformità alla normativa tecnica vigente. Per aerazione attivata si intende il condizionamento o la ventilazione meccanica.
2. E' ammessa nei seguenti casi:
  - 1) locali destinati ad uffici; locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative;
  - 2) locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione e locali per spettacoli (quali ad es. cinema, teatri e simili, camere oscure);
  - 3) locali bagno di alloggi sino a mq. 70 di superficie utile lorda e dotati di una sola camera da letto, anche a due letti; locali bagno di alloggi dove esista già un bagno dotati di wc aerato naturalmente.
3. Di norma la ventilazione meccanica è consentita solo per i servizi igienici e, ad integrazione di quella naturale, può essere consentita, previo parere del responsabile del Servizio dell'A.S.L. competente in esercizi commerciali, attività produttive e uffici.

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

1. L'aerazione può essere di tipo indiretto senza che sia necessario l'impiego di dispositivo di attivazione solo nei seguenti casi:
  - a) locali non destinati alla permanenza di persone (quali ad es.: i ripostigli, le cantine, i sottotetti);
  - b) spazi destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale all'interno delle singole unità immobiliari (quali ad es. i corridoi).

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Possono usufruire di illuminazione artificiale i seguenti ambienti:

a) locali destinati ad uffici e/o attività produttive, la cui estensione in profondità, pur con regolare rapporto illuminante, non consente un'adeguata illuminazione naturale dei piani di utilizzazione;

b) i pubblici esercizi, i locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturale e ricreative;

c) i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione e i locali per spettacoli (cinema, teatri e simili);

d) i locali non destinati alla permanenza di persone;

e) gli spazi destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale all'interno delle singole unità immobiliari.

f) servizi igienici che dispongono di aerazione attivata.

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne devono essere dimensionate e posizionate in modo da permettere l'adeguata illuminazione dei piani di utilizzazione.
2. La conservazione delle minori superfici trasparenti esistenti è autorizzata negli interventi sugli alloggi esistenti.

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

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

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

1. In ogni ambiente in cui sia previsto un impianto di combustione a fiamma libera che utilizza l'aria dell'ambiente stesso come comburente, l'ingresso dell'aria deve essere permanentemente assicurato secondo le modalità previste dalle norme vigenti.
2. Nelle stanze da bagno è proibita l'installazione di apparecchi di combustione a fiamma libera.
3. Conformemente alla normativa vigente, il divieto è esteso ad ogni altro locale privo di aerazione naturale continua.

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

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

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

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

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

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

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

1. Le corti o i cortili sono preordinati alla ventilazione e illuminazione di ambienti abitabili interni al corpo di fabbrica.
2. Essi devono essere collegati con l'esterno a livello del suolo con accesso transitabile anche agli

automezzi.

3. La loro superficie netta minima deve essere non inferiore ad un quarto della somma delle superfici delle pareti che li delimitano e non possono avere lati inferiori a mt.4.

4. In tutte le corti e i cortili interni ai fabbricati, anche se di uso comune a più fabbricati, è permesso l'inserimento di ascensori, al fine di garantire l'accessibilità verticale agli edifici, anche in deroga alle norme relative alle distanze. La realizzazione di tali ascensori dovrà essere rispettosa del contesto architettonico, urbanistico ed estetico del fabbricato in cui la stessa si inserisce.

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

1. I patii sono preordinati alla ventilazione e illuminazione di ambienti abitabili interni al corpo di fabbrica.

2. Essi sono funzionali ad edifici o a parte di essi di non più di due piani e non hanno comunicazione diretta con l'esterno a livello del pavimento.

3. La superficie netta minima del patio non deve essere inferiore ad un sesto della superficie delle pareti che lo delimitano e non possono avere lati inferiori a mt.4.

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

1. I cavedi sono preordinati alla ventilazione e illuminazione di ambienti bagno, scale, corridoi, ripostigli e cantine di un edificio.

2. Essi collegano direttamente i piani dell'edificio col colmo del tetto in forma aperta e comunicano in basso con l'esterno a mezzo di corridoio o passaggio rettilineo a livello del pavimento.

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

1. I cavedi tecnici o passi d'uomo sono preordinati al passaggio dei condotti tecnici verticali dell'impiantistica del manufatto edilizio.

2. Nessun locale può affacciarsi sui medesimi.

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

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

a) acque meteoriche (bianche);

b) acque luride civili (nere);

c) acque provenienti da qualsiasi tipo di attività lavorativa.

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

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

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

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

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

1. Tutte le reti di scarico devono essere dotate di un dispositivo per il prelievo di campioni per analisi.
2. Analogo dispositivo deve essere realizzato immediatamente a valle di eventuali impianti di depurazione e trattamento degli scarichi.

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

1. Nella costruzione della canalizzazione interna di uno stabile si devono adottare misure tali da evitare eventuali eccessi di pressione nelle colonne montanti.
2. Le condutture delle reti di scarico, tutti i pozzetti, le eventuali vasche di trattamento, nonché i pezzi di assemblaggio e di giunzione devono essere costruiti in materiale resistente, impermeabile e a perfetta tenuta.
3. Gli scarichi provenienti da insediamenti produttivi devono essere conformi ai limiti di accettabilità fissati per legge.
4. Le vasche interrate adibite al trattamento delle acque di scarico e/o allo stoccaggio di reflui provenienti da attività lavorative, devono essere a tenuta.
5. Le vasche debbono essere ubicate all'aperto; ove ciò non sia tecnicamente possibile, possono essere autorizzate dall'A.S.L. territorialmente competente, previa motivata richiesta, soluzioni alternative.

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

1. Gli impianti per la produzione, la lavorazione e depositi di sostanze e prodotti insalubri e/o nocivi, secondo la vigente legislazione, non possono essere ubicati nelle zone residenziali, ma soltanto nelle aree destinate dal vigente strumento urbanistico ad insediamenti industriali ed artigianali.
2. Gli impianti e le attrezzature di cui sopra già esistenti nelle zone residenziali possono permanere a condizione che mediante l'introduzione di nuovi metodi e speciali cautele, il loro esercizio non reca nocumento alla salute degli abitanti e ciò sempre subordinatamente alla verifica ed autorizzazione dell'A.S.L. competente;
3. L'adeguamento dell'impianto e la richiesta di verifica dovrà avvenire entro il termine di mesi sei a decorrere dalla data di entrata in vigore del presente regolamento

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

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

### **Capo 5- Fabbricati rurali**

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

1. Il Permesso di Costruire per le residenze nelle zone agricole può essere rilasciato per la conduzione del fondo ai proprietari coltivatori diretti, proprietari conduttori in economia, ai proprietari concedenti, agli affittuari o mezzadri aventi diritto a sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere e

considerati imprenditori agricoli a titolo principale.

2. Per le necessità abitative dell'imprenditore agricolo a titolo principale è consentito l'accorpamento di lotti di terreno non contigui a condizione che sull'area asservita venga trascritto, presso la Conservatoria RR.II., vincolo di inedificabilità a favore del Comune da riportare successivamente su apposita mappa catastale depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale. In ogni caso l'asservimento non potrà essere consentito per volumi asserviti superiori a 500 mc.

3. Le costruzioni rurali, destinate ad abitazione, devono essere tecnologicamente isolate, in modo da evitare l'addossamento delle murature a terrapieni e simili.

4. Si applicano alle abitazioni rurali tutte le disposizioni relative alle costruzioni residenziali contenute nel presente R.E., salvo quanto diversamente stabilito nel presente articolo.

5. Il pavimento del pianterreno destinato ad uso abitazione deve essere sopraelevato di almeno mt.0,30 rispetto al piano di campagna o di cortile.

6. Tutt'intorno alle costruzioni deve essere realizzata una zona pavimentata di larghezza non inferiore a mt. 1,00.

7. Le pendenze del suolo circostante la casa, quelle dell'aia, dei cortili ed orti adiacenti alle abitazioni saranno sistemate in modo che la acque meteoriche possano defluire rapidamente, senza ristagno.

8. I piani seminterrati non possono essere adibiti ad uso abitativo.

9. Ogni abitazione rurale deve essere provvista di condotta o di pozzo costruito secondo le norme igieniche e di sicurezza vigenti, chiuso, o, quanto meno, di cisterna igienicamente costruita e protetta, chiusa ermeticamente.

10. In assenza di acquedotto, la potabilità deve essere garantita da un certificato rilasciato dall'Autorità sanitaria competente e l'uso deve essere debitamente autorizzato.

11. Ogni alloggio deve essere dotato di un servizio igienico, accessibile da apposito disimpegno, aerato ed illuminato direttamente dall'esterno.

12. Gli impianti per lo smaltimento delle acque nere e luride devono essere sistemati in modo da evitare ogni possibilità di inquinamento del pozzo, della cisterna e delle condutture di acqua potabile.

13. E' fatto divieto di adibire locali di abitazione alla manipolazione dei prodotti del fondo.

14. I locali ad uso porcilaia, pollaio, conigliera e simili, destinati in genere all'allevamento di animali domestici per consumo proprio, devono essere in ogni caso separati dalle abitazioni e distare da queste di almeno 20 mt..

15. Nel caso di fabbricati per allevamenti zootecnici aziendali o destinati alla produzione del latte alimentare e/o da trasformazione dovranno essere assunte tutte le misure previste dalla vigente legislazione in merito alla loro distanza da

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

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

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

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

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

- assicurare i necessari livelli di impianti igienico-sanitari.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Si definiscono "interventi di manutenzione ordinaria" quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti (art.3, comma 1, lettera c del D.P.R. n° 380/01 e ss.mm.ii.). Sono altresì compresi nella manutenzione ordinaria quegli interventi relativi alla installazione di impianti accessori (allacciamenti idrici, fognari, del gas, elettrici, impianti di riscaldamento e condizionamento autonomi, ecc.).

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

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

1. Si definiscono "interventi di manutenzione straordinaria" le opere o le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare e integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari, e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso (art.3, comma 1, lettera b del D.P.R. n° 380/01 e ss.mm.ii.).

Sono interventi di manutenzione straordinaria quelli riguardanti

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

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

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

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

- 1.5. gli interventi su parti esterne dei fabbricati comprendenti interventi di ridefinizione dei prospetti mediante la modifica di parte delle aperture;
  - 1.6. gli interventi volti alla formazione di cortili e giardini, alla realizzazione di spazi aperti con piantumazione o rimozione di alberi di alto fusto o, comunque, alla sistemazione del terreno non utilizzato per l'edificazione.
  - 1.7. le opere costituenti pertinenze a esclusivo servizio di costruzioni già esistenti quali recinzioni aventi l'altezza non superiore a mt. 3,00, cortili, giardini, aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria;
  - 1.8. gli interventi che comportano la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in un'unità immobiliare;
  - 1.9. Sono assimilati agli interventi di manutenzione straordinaria ai sensi della vigente legislazione (art. 5 legge n° 308/1982), quelli da effettuarsi su edifici esistenti che riguardino impianti, lavori, opere, installazione relativi alle energie rinnovabili ed alla conservazione ed al risparmio energetico. (vedere L. n. 10/91 artt. 13, 14 e 16 aggiornato con D. Lgs n° 192 del 19/08/2005, legge n° 179/92 e DPR n. 412/93)
2. Gli interventi di manutenzione straordinaria in costruzioni destinate ad attività industriali e artigianali riguardano qualsiasi opera di natura statica, igienica, tecnologica e funzionale necessaria per conservare e integrare l'efficienza degli impianti produttivi esistenti e la salubrità delle costruzioni che li ospitano, sempre che non comporti l'incremento della superficie utile lorda.

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

1. Si definiscono " interventi di restauro e risanamento conservativo," quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. (art.3, comma 1, lettera c del D.P.R. n° 380/01 e s.m.i.).
2. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dall'esigenza dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio (superfetazioni).
3. Tali interventi possono prevedere la modificazione del numero delle unità immobiliari e delle loro dimensioni o prevedere la creazione di superfici accessorie (Sa) entro sagoma e la trasformazione di superficie utile (Su) in superficie accessoria (Sa) mediante opere edilizie.
4. Sono da considerarsi, ad esempio, restauro e risanamento conservativo, i seguenti interventi:
  - 4.1. ampliamento o diminuzione della dimensione delle unità immobiliari, nell'ambito della costruzione, mediante l'accorpamento totale o parziale di unità contigue purché senza trasformazione di Sa in Su;
  - 4.2. accorpamento di unità immobiliari, senza che ciò determini il superamento di eventuali soglie dimensionali e degli usi definiti dalle N.A. del vigente P.R.G.;
  - 4.3. suddivisione di unità immobiliari quando queste non incidano sul carico urbanistico in quanto situate in zone sufficientemente dotate di standard urbanistici.

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

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

impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Caratteristiche della ristrutturazione urbanistica sono:

- la rilevanza urbanistica dell'intervento;

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

3. Si considerano di ristrutturazione urbanistica:

- gli interventi di sostituzione edilizia che comportino modificazione del disegno dei lotti e/o degli isolati e/o della rete stradale;

- gli interventi che contemplino la riorganizzazione planovolumetrica di un insieme di lotti già edificati per i quali sia prevista la realizzazione di costruzioni, anche di nuova edificazione, diverse per superficie, sagoma, altezza e posizione rispetto alle preesistenze;

- gli interventi di demolizione e ricostruzione che, seppur limitati ad un singolo lotto e nel rispetto del disegno del medesimo, dell'isolato e della rete stradale, abbiano rilevanza tale da comportare modificazioni di carattere urbanistico;

- la ricostruzione di edifici od isolati distrutti da calamità naturali o comunque in conseguenza di eventi di carattere eccezionale;

- gli interventi che eccedano i limiti della ristrutturazione edilizia.

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

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

- la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, quanto previsto per gli interventi pertinenziali di seguito normati;
- gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
- la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione. Tali apparecchiature non possono in nessun caso essere installate in ambiti e spazi cortilizi degli edifici residenziali e sono soggette a preventiva valutazione di impatto ambientale nei modi di legge;
- l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;

1.2 Sono altresì da considerarsi tali:

- d) chioschi;
- e) la creazione di Sa. fuori sagoma e fuori area di sedime del fabbricato;
- g) attrezzature sportive con creazione di volumetrie e piscine;
- h) impianti tecnologici e volumi tecnici ( $h \geq 2,20$  m.);
- i) la costruzione di volumi, pensiline, sporti, balconi e similari di profondità maggiore di m.2,00, realizzati fuori sagoma;

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

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

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

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

- a) i mutamenti di destinazione d'uso di immobili o loro parti, che non comportino interventi di trasformazione dell'aspetto esteriore, e di volumi o di superfici, sono subordinati a Denuncia di Inizio Attività e/o atto amministrativo similare; la nuova destinazione d'uso deve essere compatibile con le categorie consentite dalla strumentazione urbanistica per le singole zone territoriali omogenee;
  - b) il mutamento di destinazione d'uso senza opere, nell'ambito delle categorie compatibili alle singole zone territoriali omogenee, è libero;
  - c) i mutamenti di destinazione d'uso, con opere che incidano sulla sagoma dell'edificio o che determinano un aumento plano-volumetrico, che risulti compatibile con le categorie edilizie previste per le singole zone omogenee, sono subordinati a rilascio del Permesso di Costruire;
  - d) i mutamenti di destinazione d'uso nelle zone agricole – zona "E" – è sempre subordinato al rilascio del Permesso di costruire.
3. Variazioni all'interno della stessa categoria non determinano mutamenti della destinazione d'uso.
4. Si definisce "cambio della destinazione d'uso" (con o senza l'esecuzione di opere) delle singole unità immobiliari la modificazione da una a un'altra funzione d'uso definita dal P.R.G. vigente.
5. Le singole norme di zona del P.R.G. provvedono a definire l'ammissibilità dei cambi d'uso associati o meno a opere edilizie.

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

1. Si definiscono "depositi di materiali a cielo aperto" gli spazi destinati al deposito di materiali e manufatti edilizi, di cantiere, nonché gli spazi per deposito ed esposizione di merci con o senza vendita (roulotte, motocaravan, autoveicoli nuovi e usati, materiali vari), non supportati da costruzioni che determinano superficie utile.
2. Non sono sottoposte al presente articolo le discariche previste dalla specifica normativa (D.P.R. n.915/82 - deposito di carcasse auto, ferrivecchi, ecc.).

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

1. Qualora si manifesti la necessità di varianti essenziali al progetto approvato, gli interessati debbono presentare i relativi elaborati, che sono assoggettati alla procedura di approvazione seguita per il progetto originario.  
La presentazione di varianti essenziali è ammessa anche in corso d'opera. Anche in questo caso, qualora entro i termini e le procedure stabilito agli artt. 20 e 21 del D.P.R. n° 380/2001 e ss.mm.ii. il Dirigente Settore Urbanistica non adotti alcuna decisione in merito, il progetto originario conserva la propria validità ed efficacia ad ogni conseguente effetto.  
In ogni caso l'effettuazione dei lavori in variante dovrà essere sempre successiva al rilascio del Permesso di Costruire in tal senso.  
Il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione andrà opportunamente rideterminato in funzione del progetto modificato.  
Il Permesso di Costruire per la esecuzione dei lavori in variante essenziale da luogo allo spostamento dei termini di validità del Permesso di Costruire originario e di quelli stabiliti per l'ultimazione dei lavori oggetto degli anzidetti Permessi di Costruire, i quali termini riprendono ex novo dalla data del rilascio del nuovo Permesso di Costruire.  
Non si ha variante ma nuovo progetto ad ogni effetto quando quest'ultimo si differenzi dal progetto originariamente autorizzato per aumento del volume, per diverso orientamento, per diverse disposizioni planovolumetriche e, in genere, ove si possa escludere che il secondo progetto rappresenti una rilevante realizzazione parziale del primo.

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Si definiscono "interventi per manufatti stagionali" quelli volti all'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee, come specificato da apposita concessione in caso di occupazione di suolo pubblico.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Gli interventi su aree scoperte sono finalizzati alla formazione o sistemazione di cortili e giardini ed in generale alla sistemazione di aree non interessate da costruzioni anche con opere di arredo. I relativi progetti devono mirare all'inserimento nel contesto urbano relativo, ottenuto attraverso l'uso di materiali, colori e specie arboree ed arbustive.

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

4.1 Devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

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

4.2 In ogni caso, il titolo abilitante non sostituisce a nessun effetto la concessione per l'occupazione di

suolo pubblico, ove occorrente. La mancata rimozione del manufatto provvisorio comporta l'applicazione delle sanzioni in materia di opere realizzate senza il prescritto provvedimento edilizio, salva la facoltà di presentare domanda di rinnovo del titolo abilitante almeno novanta giorni prima della scadenza di cui al comma precedente.

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

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

## **Capo 2. I provvedimenti.**

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

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

a) gli interventi di nuova costruzione, così come definiti dall'art. 3, comma 1, lettera e) del D.P.R. n° 380/2001 e ss.mm.ii.;

b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica, così come definiti dall'art. 3, comma 1, lettera f) del D.P.R. n° 380/2001 e ss.mm.ii.;

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

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

3. Il permesso di costruire è trasferibile, insieme all'immobile, ai successori o aventi causa. Esso non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio. E' irrevocabile ed è oneroso ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. n° 380/2001 e ss.mm.ii.

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

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

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

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

8. A richiesta del sindaco, e per lo stesso periodo, il presidente della giunta regionale, con provvedimento motivato da notificare all'interessato, può ordinare la sospensione di interventi di

trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio che siano tali da compromettere o rendere più onerosa l'attuazione degli strumenti urbanistici.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10. Nel caso di interventi su edifici esistenti il costo di costruzione è determinato in relazione al costo degli interventi stessi, così come individuati dal comune in base ai progetti presentati per ottenere il permesso di costruire. Al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente, per gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d) del D.P.R. n° 380/2001 e ss.mm.ii., i comuni hanno comunque la facoltà di deliberare che i costi di costruzione ad essi relativi non superino i valori determinati per le nuove costruzioni ai sensi del comma 9.

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

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

13. Il contributo di costruzione non è dovuto:

- a) per gli interventi da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo

principale, ai sensi dell'articolo 12 della legge 9 maggio 1975, n. 153 (art. 2135 del codice civile);

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

20. Il permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi comporta la corresponsione di un

contributo pari alla incidenza delle opere di urbanizzazione, di quelle necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche. La incidenza di tali opere è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base a parametri che la regione definisce con i criteri di cui al comma 4, lettere a) e b) dell'articolo 16 del D.P.R. n° 380/2001 e s.m.i., nonché in relazione ai tipi di attività produttiva.

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

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

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

1. Sono realizzabili mediante denuncia di inizio attività:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- interventi di arredo urbano,
- sistemazione di aree scoperte e realizzazione di spazi aperti verdi con piantumazione o rimozione di alberi di alto fusto;
- manufatti provvisori;

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

1. Possono essere rilasciate Permessi di Costruire in deroga alle norme del presente Regolamento e alle Norme di Attuazione del vigente Piano Regolatore Generale, ove si tratti di opere riguardanti edifici, impianti e attrezzature pubblici o di interesse pubblico, opere pubbliche o di interesse generale.

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

1. Le deliberazioni del Consiglio Comunale ovvero della Giunta Comunale con le quali vengano approvati progetti di opere pubbliche producono gli effetti del Permesso di Costruire.
2. Gli accordi di programma adottati con decreto del Presidente della Giunta Regionale producono gli effetti dell'intesa di cui all'art.81 D.P.R. 24 luglio 1977 n. 616, sostituendo le relative concessioni edilizie.

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

1. Le opere edilizie eseguite in assenza di Permesso di costruire o in totale difformità dallo stesso ovvero con variazioni essenziali, possono costituire oggetto di richiesta di Permesso di Costruire in sanatoria ove il responsabile dell'abuso presenti apposita domanda nei termini di legge.
2. Il Permesso di Costruire in sanatoria può essere rilasciato solo nel caso in cui l'intervento risulti conforme agli strumenti urbanistici generali e di attuazione vigenti.
3. Trascorsi sessanta giorni dalla presentazione della richiesta di Permesso di Costruire in sanatoria senza che il Dirigente preposto all'Unità Organizzativa competente si sia pronunciato in merito, la richiesta stessa deve intendersi rifiutata e la competente Unità Organizzativa avvia immediatamente le procedure per l'applicazione delle sanzioni di legge.
4. Il rilascio del Permesso di Costruire in sanatoria per opere eseguite su immobili vincolati a norma di legge ovvero in virtù di strumenti urbanistici è subordinato al parere favorevole delle amministrazioni preposte alla tutela dei vincoli stessi.
5. Ove le opere edilizie abusive vengano realizzate nelle aree e sugli immobili sottoposti a vincolo per la tutela delle bellezze naturali ovvero per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale, il responsabile dell'abuso è comunque tenuto a norma di legge al pagamento di una indennità equivalente alla maggiore somma tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la commessa trasgressione.

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

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

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

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

I lavori si iniziano:

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

I lavori si intendono iniziati quando siano state eseguite opere che concretamente palesino la volontà

dell'avente diritto di utilizzare il titolo.

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

1. Il termine per l'inizio di tutti i tipi di intervento non può essere superiore ad un anno. Se titolare del provvedimento edilizio è un Ente Pubblico o di diritto pubblico, in presenza di comprovate motivazioni di ordine finanziario, detto termine può essere prorogato sino alla concessione del finanziamento, senza alcun aggravio istruttorio.
2. Il titolare del provvedimento edilizio deve segnalare l'inizio dei lavori, mediante apposita comunicazione. Decorso inutilmente il termine per l'inizio dei lavori l'Amministrazione provvede alla dichiarazione di decadenza, previo accertamento mediante sopralluogo.
3. Il termine di ultimazione, non superiore a tre anni, può essere prorogato solo nei seguenti casi:
  - opere pubbliche, il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari;
  - in considerazione della mole dell'opera da realizzare e delle particolari caratteristiche tecnico-costruttive della stessa;
  - cause di forza maggiore estranee alla volontà del titolare del provvedimento edilizio.

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

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

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

1. Il titolare di Denuncia di Inizio Attività ovvero Permesso di Costruire, prima di dar corso a interventi su aree poste in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico, deve, previa denuncia all'Amministrazione Comunale, recingere provvisoriamente l'area impegnata dai lavori o, comunque, adottare i diversi accorgimenti tecnici secondo prescrizioni che saranno impartite dai competenti uffici comunali: la denuncia deve essere corredata dal nullaosta degli enti esercenti le condutture e i cavi aerei e sotterranei

interessati.

2. In ogni caso devono essere adottati provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, ad assicurare il pubblico transito e ad evitare la formazione di ristagni d'acqua. Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno ed hanno da rimanere chiuse quando i lavori non sono in corso. Gli angoli sporgenti delle recinzioni o di altre strutture di cantiere devono essere dipinti per tutta la loro altezza a strisce bianche e rosse con vernice riflettente e muniti di segnale illuminato a luce rossa che deve rimanere acceso dal tramonto al levare del sole.

3. Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso, essere alte almeno 2 m e risultare non trasparenti.

4. Il titolare dell'autorizzazione o della concessione edilizia, quando le opere di chiusura comportino l'occupazione temporanea di area pubblica, deve preventivamente richiedere all'Amministrazione Comunale la relativa e formale concessione: se la recinzione racchiude manufatti che interessano servizi pubblici deve essere consentito pronto e libero accesso agli addetti a tali servizi.

5. Quando sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito, il titolare dell'autorizzazione o della concessione edilizia ha l'obbligo di presentare, almeno quindici giorni prima della scadenza, domanda di rinnovo della speciale concessione, indicando la presumibile durata dell'ulteriore occupazione.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- il carattere dell'intervento;
- gli estremi dell'atto abilitativo;
- il nominativo del progettista;

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

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

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

1. La stabilità degli scavi deve essere assicurata in modo da resistere alla spinta del terreno circostante e da non compromettere la sicurezza di edifici e impianti posti nelle vicinanze.
2. Gli scavi non devono impedire o disturbare l'ordinario uso degli spazi pubblici e in specie di quelli stradali; ove risulti necessaria l'occupazione di tali spazi, deve essere richiesta formale autorizzazione all'autorità comunale.
3. Per ogni intervento di demolizione o scavo o altro che comporti l'allontanamento di materiali di risulta, l'esecutore dell'opera deve recapitare detto materiale presso struttura autorizzata; l'osservanza di detto obbligo dovrà essere comprovato con il rilascio di opportuna certificazione.

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

1. Il ritrovamento di presumibile interesse archeologico, storico e artistico deve essere immediatamente posto a disposizione degli enti competenti, dandone immediata comunicazione al Dirigente dell'Unità organizzativa competente, che a sua volta richiede l'intervento degli stessi entro i quindici giorni successivi.
2. I lavori - per la parte interessata dal ritrovamento - devono essere sospesi, per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia.

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

1. L'assuntore dei lavori, ove l'esecuzione dei lavori stessi comporti la manomissione del sottosuolo pubblico o la costruzione di assiti o ponteggi su area pubblica, deve richiedere preventivamente le opportune prescrizioni all'Ufficio Tecnico Comunale e, ove necessario, agli enti di erogazione dei servizi al fine di evitare ogni danno a manufatti esistenti.
2. Ultimati i lavori, le opere di ripristino relative alle aree pubbliche devono essere eseguite in modo da garantire la sicurezza della circolazione pedonale e veicolare.
3. La riconsegna delle aree ha luogo, in contraddittorio fra le parti, con la redazione di apposito verbale.
4. La definitiva sistemazione del suolo pubblico viene eseguita a cura dell'Amministrazione Comunale e a spese del titolare del provvedimento edilizio in solido con l'assuntore dei lavori. Tali spese, previa liquidazione dell'Ufficio Tecnico Comunale, devono essere rimborsate entro quindici giorni dall'invito di pagamento: in difetto si procede in via forzosa.

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

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

normativa vigente.

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

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

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

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

1. Fatti salvi i diritti dei terzi e senza la necessità di presentare ulteriori elaborati grafici, costituiscono tolleranza di cantiere gli spostamenti non eccedenti il 2% della s.u.l. all'interno dei medesimi piani.

2. Non costituiscono difformità sanzionabili, le variazioni non eccedenti il 2% dei parametri prescritti nel provvedimento edilizio (volume, superficie utile, altezza, rapporto di copertura, etc.), ad eccezione delle distanze tra le facciate, al di sotto dei minimi fissati dalle Norme di attuazione del P.R.G.

3. Per le misure lineari, salvo che per gli allineamenti verso gli spazi pubblici, è ammessa una tolleranza di cantiere pari al 2% del costruito, e comunque non superiore a mt.0,40.

4. Le tolleranze non sono consentite sugli immobili vincolati ai sensi del D. Lvo n° 490/99 e ss.mm.ii.

#### **Art.96. (Agibilità)**

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

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

a) nuove costruzioni;

b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;

c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1.

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

1. Ove l'opera oggetto di provvedimento edilizio non risulti agibile nel termine stabilito, l'intervento per l'esecuzione della residua parte è classificato come l'intervento originario.

2. Qualora l'intervento non ultimato sia di nuova edificazione e le relative opere risultino già finite al rustico, il successivo completamento viene considerato come intervento di manutenzione straordinaria soggetta a Denuncia di Inizio Attività.

## **Titolo 6 - Le procedure**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

D.1 stralcio del foglio catastale con l'esatta indicazione del lotto con campitura delle aree sulle quali è computata la superficie fondiaria e conseguentemente il volume edificabile;

D.2 planimetria quotata d'insieme del piano terreno, comprendente la superficie dell'area, le strade con la relativa toponomastica e la loro ampiezza, la posizione, le sagome e i distacchi dal fabbricato, le posizioni delle eventuali costruzioni confinanti con i relativi distacchi ed altezze, le eventuali alberature esistenti con l'indicazione delle relative essenze, l'indicazione delle opere di urbanizzazione primaria esistenti e degli allacciamenti ai pubblici servizi;

D.3 rilievo fotografico a colori dell'area e del suo contesto con montaggio in sequenza logica (ad es. in strisce panoramiche);

D.4 rilievo quotato degli edifici esistenti, in scala non inferiore a 1:200 (in scala 1:100 per interventi di restauro) con la specificazione delle attuali destinazioni d'uso relative a tutti i piani e le sezioni più significative;

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

E.1. corrispondenza alle norme urbanistiche ed edilizie con riguardo a:

- tavola generale contenente: planimetria generale comprendente il lotto interessato all'intervento ed estesa all'intorno, contenente indicazioni delle posizioni delle eventuali costruzioni confinanti, con relative distanze ed altezze (scala non inferiore a 1:500);
- piante, prospetti, sezioni, tavole di confronto fra stato di fatto e stato di progetto, pianta del piano terreno con inserimento quotato del progetto nel lotto di pertinenza;
- scheda sinottica di calcolo e di confronto, riportante gli indici di P.R.G. per la zona omogenea interessata dall'intervento e gli indici edilizi di progetto, per la verifica di questi ultimi rispetto ai primi; eventuale verifica delle destinazioni d'uso;
- eventuale modello ISTAT/1/201.

E.2. requisiti igienico-sanitari documentati tramite:

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

E.3. requisiti di fruibilità documentati tramite:

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

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

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

E.6. relazione tecnica descrittiva;

- ulteriore documentazione a corredo consistente nei seguenti elementi:

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

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

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

2. Documentazione a corredo della Denuncia di Inizio Attività.

- a Denuncia di inizio attività, in carta semplice, a firma del proprietario o da chi abbia titolo ad eseguire i lavori, contenente: l'indicazione della residenza e dati anagrafici del denunciante, l'indirizzo presso il quale devono essere inviate eventuali comunicazioni, se diverso dalla residenza; ubicazione ed estremi catastali dell'immobile oggetto della richiesta; nominativo, dati anagrafici, numero di iscrizione all'albo professionale e indirizzo del progettista e del direttore dei lavori; nominativo dell'impresa a cui si intende affidare i lavori, ragione sociale, partita IVA, sede dell'impresa, numero di iscrizione alla Camera di Commercio, o sezioni speciali; la data dell'effettivo inizio dei lavori, documentazione adempimenti D. Lgs 276/2003 e ss.mm.ii;
- b Atto di nomina del progettista, del direttore dei lavori e dell'impresa;
- c Dettagliata relazione tecnica descrittiva dell'immobile, della zona di P.R.G. in cui dovrà essere eseguito l'intervento, della sussistenza di tutte le condizioni di cui al comma 60 punto 8) lett. a) e b) dell'art. 2, legge n. 662/96, e dell'intervento in tutti i particolari sia tecnici e sia decorativi e specificazione dei materiali esterni previsti per tipo e colori, delle qualità dei materiali, delle principali soluzioni tecniche adottate, a firma di progettista abilitato che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico sanitarie;
- d Progetto delle opere da realizzare, asseverato da tecnico abilitato, composto da:
  - Relazione ed elaborati grafici di rilievo, comprensivi di documentazione fotografica a colori dell'area di pertinenza degli interventi (formato minimo 13x18);
  - Relazione ed elaborati grafici di progetto.

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

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

- f Comprova dell'avvenuto deposito al Genio Civile di Napoli delle opere ai sensi della legge n. 64/74, legge n. 1086/71 e legge R. C. n. 9/83 (fotocopia del frontespizio col timbro dell'avvenuto deposito con l'indicazione del numero di pratica e la data di presentazione), da presentare anche successivamente alla presentazione della denuncia, e comunque entro il termine previsto per l'inizio dei lavori, a pena dell'applicazione delle sanzioni di legge previste in materia di abusi edilizi, qualora il progettista ne faccia espressa menzione nella relazione tecnica;
- g Attestazione di versamento su c/c postale intestato a Comune di San Paolo Bel Sito - Servizio tesoreria, per diritti di segreteria;
- h Relazione tecnica descrittiva degli impianti tecnologici negli edifici, per quanto riguarda l'installazione, l'ampliamento e la modifica, e grafici di progetto ai sensi della legge n. 46/90 e D.P.R. n. 447/91 e succ. modif. e integ., a firma di tecnici iscritti agli albi professionali e per le rispettive competenze. Qualora non occorra il deposito del progetto dovranno essere specificati i motivi e la descrizione degli impianti dovrà essere contenuta nella relazione di cui al punto 2). Al termine dei lavori dovrà essere presentata la dichiarazione di conformità degli impianti realizzati, rilasciata dall'impresa installatrice, ai sensi della legge n. 46/90, artt. 9 e 13;
- i Relazione tecnica descrittiva e grafici di progetto degli impianti termici a norma della legge n. 10/91 come aggiornata dal D. Lgs 19/08/2005 n° 192, D.P.R. 421/93 e n. 551/99 a firma di tecnici abilitati redatta secondo i modelli allegati al D.M. 13/12/93;
- j Eventuali autorizzazioni, nulla osta, pareri dell'Autorità preposta alla Tutela dei vincoli (es. ASL NA4, VV.F., Ente proprietario strada, Soprintendenza archeologica, Autorità di Bacino, ...). Detti atti di assenso, comunque denominati, ad esclusione degli immobili tutelati a norma del D.Lgs. n. 490/99, potranno essere acquisiti anche successivamente alla presentazione della denuncia di inizio attività, allegando al fascicolo la comprova dell'avvenuta richiesta all'Ente interessato, con le modalità già indicate al punto 6) del presente avviso.  
- Per gli immobili sottoposti ai vincoli di cui al D.Lgs. n. 490/99 (evidentemente riferiti ai beni paesaggistici e ambientali soggetti a tutela ai sensi dell'art. 1, ex lege 1497/39 e art. 1, ex legge 431/85), la presentazione della denuncia di inizio attività è subordinata al decorso del termine di cui all'art. 151, comma 4, del citato decreto legislativo;
- k Comprova dell'avvenuta notifica preliminare all'A.S.L. NA3 sud, quale organo di vigilanza territorialmente competente, elaborata conformemente all'allegato III del d.lgs. 494/96 e succ. modif. e integ., ai sensi dell'art. 11;
- l I progetti per gli interventi ricadenti nelle aree perimetrate dal Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico della competente Autorità di Bacino, sono integrati dallo studio di compatibilità idrogeologica, in relazione al tipo di intervento (consentito) e con i criteri di cui alle norme di attuazione, previa approvazione da parte della stessa Autorità di Bacino nei casi previsti;
- m Copia del titolo di proprietà;
- n Nel caso di denuncia a firma del conduttore dell'immobile, oltre alla documentazione di cui al precedente punto 12), copia del contratto di locazione, registrato a norma, con esplicita

autorizzazione da parte del proprietario a presentare al Comune la denuncia di attività e ad eseguire i lavori;

- o Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà concernente:
- la disponibilità dell'immobile oggetto dell'intervento;
  - la regolarità delle preesistenze (con l'indicazione dell'epoca della costruzione e degli estremi dei provvedimenti assentiti).
  - le servitù che eventualmente gravano sull'area o sull'immobile;
  - l'inesistenza di eventuali sequestri o procedimenti giudiziari in corso.
  - i vincoli di carattere storico-artistico o paesistico che eventualmente gravano sull'area o sull'immobile.
- p Nel caso di rifacimento, inserimento di nuovi elementi e/o tinteggiatura di facciate di fabbricati situati nella zona "A-Edificata di particolare interesse storico ed artistico" del P.R.G., per quelli limitrofi ad essi, nonché per quelli ricadenti in aree sottoposte a vincoli di carattere paesistico, ambientale, archeologico:
- tavola policromatica relativa ai prospetti del fabbricato, conformemente al vigente Piano del Colore;
  - particolare di fregi, cornici, lesene, ecc, conformemente al vigente Piano del Colore;
  - sezione cornicione, sporti, ecc., in scala 1:50 opp. 1:20.

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

Inoltre, prima di dare esecuzione di tinteggiatura dovranno essere eseguiti campioni sul posto, onde consentire all'ufficio Urbanistica la verifica della rispondenza di tali elementi alle indicazioni dello stesso e lasciare il campione approvato sino all'ultimazione delle tinteggiature. Qualora il fabbricato sia sottoposto a vincolo storico-artistico dovrà essere allegato alla denuncia la preventiva approvazione all'intervento, a norma degli artt. 23 e 24 del D.Lgs. n. 490/99, da richiedere alla "Soprintendenza per i Beni Architettonici ed il Paesaggio e per il Patrimonio Storico Artistico e Demotnoantropologico" di Napoli e Provincia – Piazza Plebiscito, 1 - 80132 Napoli;

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

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

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

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

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

- s In caso di opere edilizie riguardanti edifici pubblici e privati aperti al pubblico, come definiti dal D.M. 14/6/89, art. 2, lett. D), che sono suscettibili di limitare l'accessibilità e la visitabilità di cui alla legge n. 13/89 e succ. modif.:
- elaborati grafici come al punto 3) del presente avviso (le soluzioni adottate potranno essere riportate, ove possibile, anche direttamente sugli stessi);
  - dichiarazione di conformità alla normativa vigente in materia di accessibilità e di superamento delle barriere architettoniche, a firma di tecnico abilitato.

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

- t I progetti relativi alla ristrutturazione di interi edifici devono essere redatti in conformità delle norme di cui all'art. 1 della legge n. 13/89, allegando dichiarazione di conformità degli elaborati alle disposizioni di cui alle vigenti leggi in materia di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche, a firma di progettista abilitato;

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

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

- w Nei casi di mutamento di destinazione d'uso senza opere, qualora l'interessato voglia darne notizia o richieda successivamente al Comune un'attestazione del nuovo uso dell'unità immobiliare, è prescritta, in allegato alla comunicazione, la presentazione di un verbale di consistenza dell'u.i. interessata, nonché per quanto riguarda gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico, come definiti dal D.M. 14/06/89, art. 2, lett. D, la dichiarazione di conformità di cui al punto 19), 2<sup>a</sup> linea. E' comunque fatto obbligo all'interessato di trasmettere, entro trenta giorni dalla modifica della destinazione d'uso, la documentazione catastale attestante la effettiva variazione;
- x Per quanto riguarda la realizzazione di parcheggi pertinenziali conformi agli strumenti urbanistici vigenti, da realizzare nel sottosuolo del lotto su cui insistono gli edifici (art. 6 legge regionale n. 19/2001):
- dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà circa l'epoca della costruzione e dei provvedimenti assentiti per l'esistente fabbricato a cui sarà legato da vincolo pertinenziale il parcheggio;
  - atto unilaterale d'obbligo, registrato, da trasciversi all'ufficio dei registri immobiliari a cura e spese dell'obbligato nel termine massimo di trentasei mesi dalla data di presentazione della denuncia, col quale il proprietario richiedente s'impegna a vincolare in regime pertinenziale i posti auto da realizzare alle unità immobiliari esistenti (modulo predisposto dall'ufficio);
  - relazione geologica sulla fattibilità dell'opera;
  - progetto di sistemazione della superficie dell'area interessata dall'intervento. Per gli interventi da realizzare al di sotto di superfici non impermeabilizzate il progetto di sistemazione, predisposto da un dottore agronomo, deve prevedere una copertura di almeno un metro di spessore medio ed idonee piantumazioni, simili per specie e quantità a quelle preesistenti;
- y Per la realizzazione di impianti serricoli per lo sviluppo e la produzione delle colture orto-frutto-floricole a ciclo stagionale o ininterrotto, ovvero con ripetizione della stessa specie di prodotto senza soluzione di continuità (legge regionale n. 8/95 e s.m.i.), la denuncia dovrà contenere la seguente ulteriore documentazione:
- dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà concernente i vincoli che eventualmente gravano sull'area, l'esercizio professionale dell'attività di imprenditore singolo o associato, la conduzione dei fondi agricoli in base ad un titolo legittimo;
  - copia del titolo abilitante alla conduzione del fondo;
  - certificato di imprenditore agricolo rilasciato dalla C.C.I.A.A.;
  - atto unilaterale d'obbligo, registrato, da trasciversi sui registri della proprietà immobiliare a cura e spese dell'obbligato, nel termine massimo di trentasei mesi dalla data di presentazione della denuncia che preveda il mantenimento della destinazione dell'impianto a servizio dell'attività agricola (modulo predisposto dall'ufficio).

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

L'omissione di qualcuno dei documenti richiesti dovrà essere motivata nella relazione di cui al punto c). In caso di occupazione di suolo pubblico occorre premunirsi della relativa autorizzazione ed attenersi alle eventuali prescrizioni. La documentazione indicata ai punti a), c), d) e p) deve essere prodotta in triplice copia ed in quintuplica copia per interventi su immobili vincolati ai sensi del d.lgs.n. 490/99, art. 151. In duplice copia, quella di cui ai punti h), i) e s). Ove non diversamente indicato il progettista assume la qualità anche di direttore dei lavori. Oltre a quanto già precedentemente indicato,

alla fine dei lavori il progettista abilitato dovrà depositare presso questo lo sportello unico per l'edilizia il certificato di collaudo attestante la conformità dell'opera eseguita al progetto presentato. Il responsabile del procedimento potrà richiedere l'ulteriore o consentire l'omissione di parte della documentazione su indicata, da valutare caso per caso, già nel corso della verifica preliminare.

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

1. Al progetto di opere edilizie, redatto esclusivamente su foglio modulo continuo, devono comunque essere allegate:

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

2. Completano gli allegati al progetto di opere edilizie:

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

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

1. Salvo quanto previsto dal successivo art. 103, la verifica dei requisiti di cui al precedente art.99 lettera D, numero 1, è compito degli uffici dell'Amministrazione comunale.

2. La verifica dei requisiti di cui al precedente art. 99, lettera D, numero II, è svolta dai tecnici igienisti dell'A.S.L., contestualmente formulando il parere obbligatorio di legge.

3. La sussistenza dei requisiti di cui all'art. 99, lettera D, numeri III, IV, V, può essere asseverata dal progettista, sotto la propria personale responsabilità.

4. La mancanza di quanto indicato all'art. 99 ed all'art.100, comma 1, comporta la reiezione della domanda di provvedimento ovvero l'ordine di sospendere i lavori avviati. Quanto indicato al comma 2 del medesimo art.100 può essere prodotto sotto la responsabilità del progettista al momento della comunicazione di fine lavori.

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

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

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

1. L'accertamento dei requisiti di cui al secondo e terzo comma del precedente art.101 può essere ottenuta dall'interessato mediante richiesta della corrispondente verifica presentata direttamente

all'ufficio competente.

2. La verifica di cui al precedente comma non può essere modificata se non per mutamento delle caratteristiche del progetto o per il sopravvenire di nuove disposizioni normative e pianificatorie.

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

1. Per gli interventi previsti dall'art. 115, il progettista può inoltrare alla Commissione Edilizia Integrata progetto preliminare di opere edilizie ai fini dell'ottenimento dell'autorizzazione in materia di tutela paesistico-ambientale.

2. La Commissione Edilizia Integrata esprime la propria valutazione sulla qualità architettonica del progetto e sugli eventuali profili di tutela paesistico-ambientale.

3. Sulla domanda di provvedimento edilizio corredata dalle valutazioni favorevoli previste dal precedente comma, l'amministrazione comunale assume le sue determinazioni, senza necessità di parere ulteriore della Commissione edilizia.

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

1. Nel caso di interventi a concessione edilizia semplice le aree fondiarie di pertinenza devono essere assoggettate a specifico vincolo di asservimento agli indici di fabbricabilità o di utilizzazione edilizia, quale servitù di diritto pubblico, mediante atto da trasciversi sui Registri Immobiliari a cura e spese del proprietario o degli eventuali aventi titolo. L'Amministrazione Comunale raccoglie copia di detti atti in appositi registri consultabili dal pubblico.

2. L'atto suddetto, da stipularsi prima del rilascio della concessione edilizia, deve indicare il volume o la s.u.l. utilizzata, nonché il relativo indice riferito all'intera area fondiaria di pertinenza.

3. Il vincolo di asservimento permane con il permanere degli edifici.

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

1. L'Amministrazione comunale rilascia ai cittadini, entro 30 giorni dalla loro richiesta, dichiarazione urbanistica che specifica, per l'immobile oggetto della richiesta stessa, le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti o adottati, nonché le modalità di intervento eventualmente previste e, nell'ipotesi di aree inedificate, l'effettiva capacità edificatoria delle stesse.

2. Il contenuto della dichiarazione comunale ha carattere certificativo rispetto alla disciplina vigente al momento del suo rilascio, ma non vincola i futuri atti che l'Amministrazione Comunale può emanare nel rispetto delle norme vigenti in materia.

3. La dichiarazione urbanistica può essere rilasciata anche ad esito di istruttoria condotta dall'interessato stesso presso gli uffici comunali, quando tale istruttoria abbia portato alla raccolta della necessaria documentazione autentica.

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

I. Il Responsabile del procedimento ispira la propria attività al rispetto dei seguenti principi:

- partecipazione dell'interessato e/o degli interessati al procedimento amministrativo;
- principio di collaborazione, nella fase dell'iniziativa;
- principio del contraddittorio, nella fase di valutazione dei fatti..

2. Il Responsabile del procedimento inoltra anzitutto idonea comunicazione scritta all'interessato e da conto di tutte le memorie scritte o documenti che eventuali terzi, o soggetti rappresentanti i cosiddetti "interessi diffusi", abbiano prodotto.

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

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

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

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

1. La domanda per il rilascio del Permesso di Costruire, sottoscritta da uno dei soggetti legittimati ai sensi dell'articolo 11 del D.P.R. n° 380/2001 e s.m.i., va presentata allo sportello unico per l'edilizia corredata da un'attestazione concernente il titolo di legittimazione, dagli elaborati progettuali richiesti dal presente regolamento edilizio, nonché da un'autocertificazione circa la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie nel caso in cui il progetto riguardi interventi di edilizia residenziale ovvero la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali.
2. Lo sportello unico comunica entro dieci giorni al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni. L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine cronologico di presentazione.
3. Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisisce, avvalendosi dello sportello unico, i prescritti pareri dagli uffici comunali, nonché i pareri di cui all'articolo 5, comma 3, sempre che gli stessi non siano già stati allegati alla domanda del richiedente e, valutata la conformità del progetto alle normativa vigente, formula una proposta di provvedimento, corredata da una dettagliata relazione, con la qualificazione tecnico giuridica dell'intervento richiesto.
4. Il Responsabile del Procedimento, qualora ritenga che ai fini del rilascio del permesso di costruire sia necessario apportare modifiche di modesta entità rispetto al progetto originario, può, nello stesso termine di cui al comma 3, richiedere tali modifiche, illustrandone le ragioni. L'interessato si pronuncia

sulla richiesta di modifica entro il termine fissato e, in caso di adesione, è tenuto ad integrare la documentazione nei successivi quindici giorni. La richiesta di cui al presente comma sospende, fino al relativo esito, il decorso del termine di cui al comma 3.

5. Il termine di cui al comma 3 può essere interrotto una sola volta dal Responsabile del Procedimento, entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, esclusivamente per la motivata richiesta di documenti che integrino o completino la documentazione presentata e che non siano già nella disponibilità dell'amministrazione o che questa non possa acquisire autonomamente. In tal caso, il termine ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

6. Nell'ipotesi in cui, ai fini della realizzazione dell'intervento, sia necessario acquisire atti di assenso, comunque denominati, di altre amministrazioni, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni. Qualora si tratti di opere pubbliche incidenti su beni culturali, si applica l'articolo 25 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 e s.m.i.

7. Il provvedimento finale, che lo sportello unico provvede a notificare all'interessato, è adottato dal dirigente o dal responsabile dell'ufficio, entro quindici giorni dalla proposta di cui al comma 3, ovvero dall'esito della conferenza di servizi di cui al comma 6. Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire è data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio. Gli estremi del permesso di costruire sono indicati nel cartello esposto presso il cantiere, secondo le modalità stabilite dal regolamento edilizio.

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

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

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

Istanza di lottizzazione e documenti da allegare

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

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

- a) il progetto in sei copie redatto da un tecnico abilitato, esclusivamente su foglio modulo continuo, composto dai seguenti elaborati tecnici:
  - a1) relazione illustrativa che precisa le prescrizioni e le previsioni dello strumento urbanistico vigente con riferimento all'area interessata dal piano di lottizzazione corredata dai seguenti allegati:
    - le analisi e le ricerche svolte, in particolare quelle geognostiche e geotecniche;
    - la specificazione delle aree da destinare ad uso pubblico;
    - la stima sommaria degli oneri di urbanizzazione delle aree e la loro ripartizione tra il comune ed i privati;
    - i tempi previsti per l'attuazione, con l'indicazione delle relative priorità;
    - le modalità attraverso cui si prevede l'integrazione nel tessuto urbano esistente dell'area oggetto di lottizzazione;
  - a2) planimetria stralcio delle previsioni dello strumento urbanistico vigente relative al territorio oggetto del piano di lottizzazione, estesa anche alle zone adiacenti, in modo che risultino le connessioni con le altre parti del piano stesso;
  - a3) planimetria del piano di lottizzazione, disegnata sulla mappa catastale aggiornata e dotata delle

principali quote plano-altimetriche, contenente i seguenti elementi:

- le strade e gli alti spazi riservati alla viabilità e ai parcheggi con precisazione delle caratteristiche tecniche delle sedi stradali, con le relative quote altimetriche, oltreché delle fasce di rispetto e dei distacchi degli edifici dalle sedi stradali;
  - gli edifici e gli impianti pubblici esistenti ed in progetto;
  - le aree destinate all'edificazione con la precisazione degli indici di fabbricabilità, degli eventuali allineamenti, delle altezze massime, dei distacchi fra gli edifici, della utilizzazione e della sistemazione delle aree libere e di quelle non edificabili;
  - l'eventuale delimitazione degli ambiti di intervento edilizio unitario;
- a4) progetto di massima delle opere di urbanizzazione primaria e dei relativi allacciamenti;
- a5) progetto planovolumetrico degli interventi previsti, con profili e sezioni, in scala adeguata, e indicazione delle tipologie edilizie;
- a6) elenchi catastali delle proprietà ricadenti nel territorio interessato dal piano di lottizzazione ed estratto autentico in scala 1:2000 e 1:1000 rilasciato in data non anteriore a sei mesi;
- a7) norme specifiche di attuazione del piano di lottizzazione;
- a8) planimetria del piano di lottizzazione ridotta alla scala delle tavole dello strumento urbanistico vigente, al fine di verificarne l'inserimento e di garantire l'aggiornamento dello stesso.
- b) schema di convenzione, da stipulare tra il comune e il proprietario o i proprietari e della quale fanno parte integrante tutti gli elaborati precedenti.

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

#### Contenuto delle convenzioni

La convenzione deve prevedere essenzialmente:

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

convenzione, può stabilire i criteri per la determinazione e la revisione dei prezzi di vendita e di canoni di locazione degli edifici oggetto di intervento.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Permesso di Costruire nella lottizzazione.

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

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

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

Progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione

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

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

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

#### Svincolo della cauzione

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

#### Compilazione d'ufficio dei progetti.

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

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

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

## **Titolo 7 -Gli organi**

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

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

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

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

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

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

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

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

n.1 architetto, scelto da una terna di nomi segnalati dall'Ordine di appartenenza;

n.1 ingegnere, scelto da una terna di nomi segnalati dall'Ordine di appartenenza;

n.1 geologo, scelto da una terna di nomi segnalati dall'Ordine di appartenenza;

n.1 geometra, scelto da una terna di nomi segnalati dall'Ordine di appartenenza;

n.3 esperti in architettura ed urbanistica o in progettazione architettonica o edilizia o in tecnologie edilizie o in fruibilità e qualità ambientale o in materia di verde urbano e del paesaggio o in materie giuridiche.

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

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

I requisiti previsti da tutti i membri sono:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

della Commissione Edilizia,

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

1. La Commissione Edilizia Comunale, nell'esercizio delle funzioni sub-delegate ai Comuni da parte della Regione Campania, viene integrata da 5 esperti, come da art. 113, in materia di tutela paesistico-ambientale, in possesso di comprovata esperienza.
- 2 Tali esperti vengono nominati dalla Giunta Comunale, con voto limitato per garantire la rappresentanza delle minoranze. Gli stessi sono individuati sulla base di curricula, previo apposito avviso pubblico.

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

1. In materia urbanistica, la Commissione Edilizia valuta i caratteri architettonici ed ambientali dei piani attuativi proposti, i contenuti delle soluzioni plano-volumetriche prospettate nonché - qualora ne venga richiesta - i contenuti normativi delle strumenti di Variante.
2. La Commissione Edilizia può essere chiamata ad esprimere parere:
  - a) sulle proposte di Variante al P.R.G.;
  - b) sui programmi di riqualificazione urbana;
  - c) sulle proposte di pianificazione particolareggiata esecutiva,
  - d) sugli accordi di programma;
  - e) sui piani per l'edilizia economica popolare;
  - f) sui piani attuativi di iniziativa privata.
3. In tal caso, ove sussistano i presupposti di legge e di regolamento, il parere richiesto si estende alla domanda di Permesso di Costruire.

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

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

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

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

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

1. Lo Sportello unico per l'edilizia cura tutti i rapporti fra il privato, l'amministrazione e, ove occorra, le altre amministrazioni tenute a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto della richiesta di permesso o di denuncia di inizio attività.

2. Tale ufficio provvede in particolare:

a) alla ricezione delle denunce di inizio attività e delle domande per il rilascio di permessi di costruire e di ogni altro atto di assenso comunque denominato in materia di attività edilizia, ivi compreso il certificato di agibilità, nonché dei progetti approvati dalla Soprintendenza ai sensi e per gli effetti degli articoli 36, 38 e 46 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 e s.m.i.;

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

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

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

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

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

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

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

4. L'ufficio cura altresì gli incombenzi necessari ai fini dell'acquisizione, anche mediante conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater della legge 7 agosto 1990, n. 241, degli atti di

assenso, comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio. Nel novero di detti assensi rientrano, in particolare:

- a) le autorizzazioni e certificazioni del competente ufficio tecnico della regione, per le costruzioni in zone sismiche;
- b) l'assenso dell'amministrazione militare per le costruzioni nelle zone di salvaguardia contigue ad opere di difesa dello Stato o a stabilimenti militari, di cui all'articolo 16 della legge 24 dicembre 1976, n. 898;
- c) gli atti di assenso, comunque denominati, previsti per gli interventi edilizi su immobili vincolati ai sensi degli articoli 21, 23, 24, e 151 del decreto legislativo 29 ottobre 1999 n. 490 e ss.mm.ii., fermo restando che, in caso di dissenso manifestato dall'amministrazione preposta alla tutela dei beni culturali, si procede ai sensi dell'articolo 25 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 e ss.mm.ii.;
- d) il parere dell'autorità competente in tema di assetti e vincoli idrogeologici;
- e) gli assensi in materia di servitù viarie, ferroviarie, portuali ed aeroportuali;
- f) il nulla-osta dell'autorità competente ai sensi dell'articolo 13 della legge 6 dicembre 1991, n. 394, in tema di aree naturali protette.

### **Art.120. (Sportello Unico per le attività produttive)**

1 Il Servizio di Sportello Unico per le attività produttive, istituito a norma del D.P.R. 20 ottobre 1998 n.447 e s.m.i. dal D.P.R. 160/2010, procede, nell'ambito delle competenze fissate dal relativo regolamento, all'istruttoria delle domande di autorizzazione per la realizzazione, l'ampliamento, la ristrutturazione e la riconversione di impianti produttivi e dei restanti interventi disciplinati dal citato D.P.R. n.447/98 e successive modifiche di cui al D.P.R. n. 160/2010; procede, altresì, ove necessario alla convocazione di conferenza di servizi, a norma dell'art.14 Legge n.241 del 1990, anche al fine di acquisire pareri preventivi.

2 Costituiscono attività produttiva tutte le attività di produzione di beni e servizi, ivi incluse le attività commerciali, agricole, artigiane, turistiche, alberghiere ed i servizi resi dalle banche e dagli intermediari finanziari, i servizi di telecomunicazione.

3 Il Responsabile del Servizio di Sportello unico sovrintende a tutte le attività necessarie al buon funzionamento dello stesso, ed in particolare :

- a) coordina l'attività dei responsabili dei procedimenti al fine di assicurare il buon andamento delle procedure di diretta competenza del Comune
- b) segue l'andamento dei procedimenti presso le altre Amministrazione di volta in volta coinvolte da un procedimento unico, interpellando direttamente, se necessario, gli uffici o i responsabili dei procedimenti di competenza;
- c) sollecita le amministrazioni o gli uffici in caso di ritardo o inadempimenti;
- d) indice le Conferenze di Servizi;
- e) cura che siano effettuate le audizioni con le imprese, coinvolgendo, se necessario, le amministrazioni o gli uffici di volta in volta interessati.

4. Il Dirigente del Settore Urbanistica è competente al rilascio dei provvedimenti concessori ed autorizzatori per i progetti ricadenti nella disciplina di cui al citato D.P.R. n.447/98, e D.P.R. n. 160/2010 successivamente all'istruttoria effettuata dal Servizio di Sportello Unico. L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine di presentazione allo Sportello Unico per le attività produttive.

5. Per gli interventi ricadenti in zona A.S.I. ed in zona D 1 del vigente P.R.G., non è richiesto il parere della Commissione edilizia per i progetti presentati a norma del D.P.R. n.447/98 e D.P.R. n. 160/2010 relativi agli impianti produttivi a struttura semplice, individuati secondo i criteri che verranno fissati con legge regionale.

### **Art.121 (Termini del procedimento e riorganizzazione degli uffici)**

1. I termini di cui all' art.110, vengono applicati decorsi novanta giorni dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento.
2. Fino alla decorrenza del periodo di cui al primo comma, i termini di cui all'artt.109 si intendono raddoppiati.

### **Art.122 (Abrogazione del Regolamento edilizio del 1997)**

1. E' abrogato il Regolamento edilizio approvato con D.C.C. n° 33 del 23/07/1997, annesso al PRG, a far data dalla entrata in vigore del medesimo.

### **Art.123 (Entrata in vigore)**

1. Le disposizioni contenute nel presente Regolamento Urbanistico Edilizio assumono efficacia ed entrano in vigore ai sensi dell'art. 11 del Regolamento Regionale n°5, del 04/08/2011.
2. A decorrere dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme in quest'ultimo contenute.