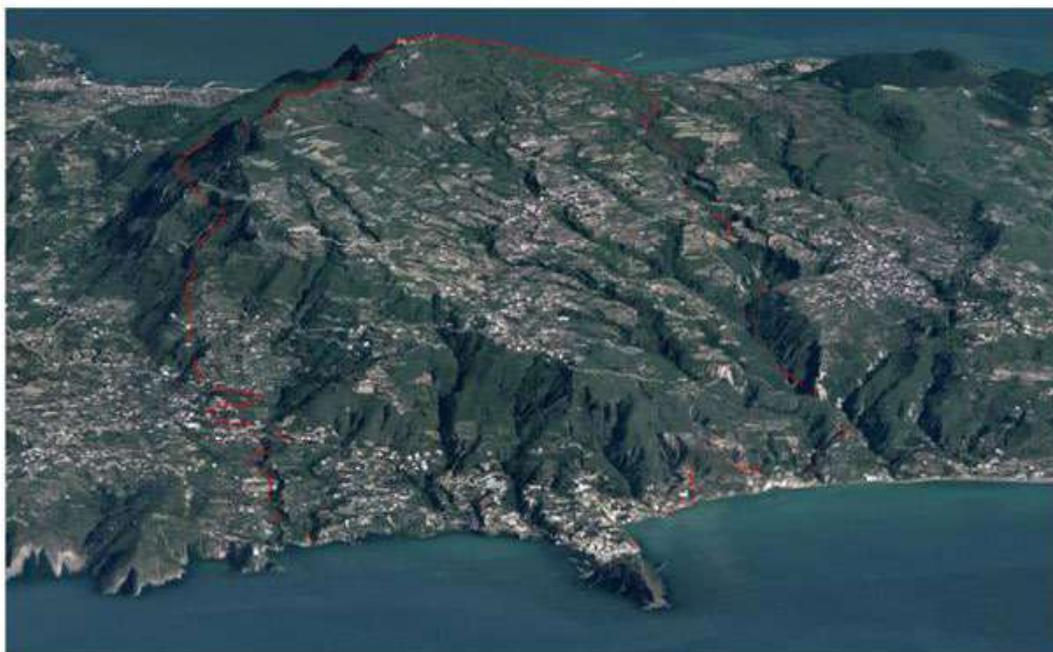




**COMUNE DI SERRARA FONTANA**  
Stazione di Cura, Soggiorno e Turismo Estiva ed Invernale  
Via Roma - 80070 – Serrara Fontana (NA)



**PIANO URBANISTICO COMUNALE**  
**L. R. N. 16 DEL 22/12/2004**

**REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO**



**ferrara associati - studio di progettazione ambientale**

DR. ARCH. GIULIANA CAMPIONI FERRARA / DR. ARCH. NICOLA FERRARA  
PROF. ARCH. GUIDO FERRARA, DOCENTE ALL' UNIVERSITÀ DI FIRENZE  
VIA Ghibellina 81 - 50122 FIRENZE

C.F. E IVA: 04897570489 / [HTTP://WWW.FERRARASSOCIATI.IT](http://www.ferrarassociati.it)  
tel 055.2476221-fax 055.244153 / E-MAIL: [info@ferrarassociati.it](mailto:info@ferrarassociati.it)

**INDICE**

Parte Prima – Principi generali e disciplina generale dell’attività edilizia.....	5
Titolo I – Norme Introduttive.....	5
Art. 1 - Natura, contenuto e limiti del Regolamento Edilizio .....	5
Art. 2 - Osservanza del Regolamento Edilizio .....	5
Art. 3 - Osservanza generale delle leggi e dei regolamenti.....	5
Titolo II – Norme Generali.....	6
Capo I – L’iniziativa.....	6
Sezione I – I soggetti.....	6
Art. 4 – I soggetti .....	6
Sezione II – Tipologie di interventi.....	6
Art. 5 - Disposizione generale.....	6
Art. 6 - Definizione ed attuazione degli interventi .....	7
Sezione III – Modalità di intervento.....	13
Art. 7 – Modalità degli interventi.....	13
Art. 8 – Facoltà e obbligo di comunicazione.....	14
Art. 9 – Opere soggette a comunicazione di inizio lavori asseverata (C.I.L.A.).....	14
Art. 10 – Opere soggette a segnalazione certificata di inizio di attività (S.C.I.A.) .....	14
Art. 11 – Opere soggette a concessione amministrativa .....	15
Art. 12 – Depositi temporanei su aree scoperte .....	16
Art. 13 – Opere soggette a permesso di costruire .....	18
Art. 14 – Interventi urgenti.....	18
Art. 15 – Interventi non ultimati.....	19
Sezione IV – Istanze e Documentazioni richieste.....	19
Art. 16 – Comunicazione .....	19
Art. 17 – Comunicazione di inizio lavori asseverata (C.I.L.A.) .....	19
Art. 18 – Segnalazione certificata di inizio di attività (S.C.I.A.).....	20
Art. 19 – Domanda di permesso di costruire .....	22
Art. 20 – Domanda di autorizzazione paesaggistica.....	24
Art. 21 – Piano urbanistico attuativo (PUA) di iniziativa privata .....	25
Art. 22 – Disposizioni comuni .....	26
Sezione V – Autocertificazione ed Asseverazione .....	27
Art. 23 – Utilizzazione dell’istituto dell’autocertificazione.....	27
Parte Seconda - Disposizioni regolamentari comunali in materia edilizia .....	27
Titolo I - Disposizioni organizzative e procedurali .....	27
Capo I - Organismi decisionali e consultivi .....	27
Art. 24 – Organismi decisionali e consultivi .....	27
Art. 25 – Sportello Urbanistico per l’Edilizia .....	27
Art. 26 – Competenze subdelegate di tutela paesaggistica .....	28
Art. 27 – Istituzione e composizione della commissione per il paesaggio.....	29
Art. 28 – Nomina e durata della commissione per il paesaggio.....	29
Art. 29 – Casi di decadenza ed incompatibilità .....	29
Art. 30 – Compiti della commissione per il paesaggio.....	30
Art. 31 – Funzionamento della commissione per il paesaggio .....	31
Capo II – Le fasi del procedimento amministrativo .....	31
Sezione I – Fase dell’avvio .....	31

Art. 32 – Attivazione dei procedimenti .....	31
Sezione II – Istruttoria.....	32
Art. 33 – Istruttoria .....	32
Art. 34 – Esame della Commissione per il paesaggio .....	34
Sezione III – Fase decisionale e provvedimentoale.....	35
Art. 35 – Autorizzazione paesaggistica .....	35
Art. 36 – Rilascio del permesso di costruire.....	36
Art. 37 – Forma e contenuto dei provvedimenti finali.....	37
Art. 38 – Carattere, durata, decadenza, rinnovo .....	38
Art. 39 – Contributo di costruzione.....	38
Capo III – Semplificazione dei procedimenti amministrativi .....	39
Sezione I – Conferenza dei Servizi .....	39
Art. 40 – Conferenza dei Servizi.....	39
Sezione II – Collaborazione tra privati e Comune.....	40
Art. 41 – Pareri preventivi.....	40
Capo IV – L'accesso ai documenti .....	40
Art. 42 – Pubblicità degli atti. Strumenti di informazione e di trasparenza. Accesso ai documenti.....	40
Art. 43 – Certificato di destinazione urbanistica .....	40
Capo V – Vigilanza e sanzioni.....	41
Art. 44 – Controllo e vigilanza nell’esecuzione dei lavori.....	41
Art. 45 – Sospensione dei lavori .....	42
Art. 46 – Adozione dei provvedimenti sanzionatori.....	43
Art. 47 – Annullamento di permesso di costruire o di comunicazione di inizio lavori asseverata o di segnalazione certificata di inizio di attività .....	44
Art. 48 – Agibilità.....	45
Art. 49 – Libretto d'uso e di manutenzione .....	46
Titolo II - Disciplina della esecuzione dei lavori.....	47
Capo I – Realizzazione degli interventi.....	47
Sezione I – Esecuzione e controllo delle opere .....	47
Art. 50 – Autorizzazioni speciali.....	47
Art. 51 – Inizio, esecuzione e termine dei lavori.....	49
Art. 52 – Verifica del perimetro e richiesta dei punti fissi.....	49
Sezione II – Sicurezza dei cantieri .....	50
Art. 53 – Formazione dei cantieri.....	50
Art. 54 – Rimozione delle recinzioni .....	51
Art. 55 – Disciplina generale dei cantieri.....	51
Art. 56 – Prevenzione degli infortuni .....	52
Art. 57 – Responsabilità dell'esecutore delle opere .....	52
Sezione III – Conduzione dei lavori.....	53
Art. 58 – Demolizioni, scavi, materiali di risulta.....	53
Art. 59 – Occupazione temporanea o permanente di spazio, suolo o sottosuolo pubblico.....	53
Art. 60 – Rinvenimenti e scoperte.....	55
Titolo III - Disposizioni per la qualità urbana, prescrizioni costruttive e funzionali.....	55
Capo I – Disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico.....	55
Sezione I - Ambiente Urbano.....	55
Art. 61 – Decoro degli spazi pubblici o di uso pubblico.....	55

Art. 62 – Strade private, marciapiedi, passi carrabili.....	56
Art. 63 – Recinzioni e manutenzione delle aree private scoperte .....	57
Sezione II - Tutela ed uso degli spazi verdi e dell'ambiente .....	58
Art. 64 – Oggetto e finalità della tutela .....	58
Art. 65 – Funzioni ed usi del verde .....	59
Art. 66 – Regolamentazione dell'uso delle aree di verde pubblico .....	59
Art. 67 – Regolamentazione dell'uso delle aree di verde privato.....	60
Capo II – Requisiti delle costruzioni in rapporto all'ambiente e allo spazio urbano .....	60
Art. 68 – Decoro degli edifici e manutenzione dei prospetti .....	60
Art. 69 – Campionature.....	61
Art. 70 – Aggetti, sporgenze e infissi.....	62
Art. 71 – Decoro e arredo urbano.....	62
Capo III – Requisiti delle costruzioni in rapporto agli spazi fruibili.....	65
Sezione I – Caratteristiche dei locali .....	65
Art. 72 – Dimensione e dotazione minima degli alloggi .....	65
Art. 73 – Caratteristiche dei locali di abitazione di nuova costruzione.....	65
Art. 74 – Caratteristiche dei vani accessori e di servizio .....	68
Art. 75 – Accessibilità degli edifici e scale .....	68
Art. 76 – Accesso dei soggetti non altrimenti abili alle costruzioni.....	69
Art. 77 – Aerazione ed illuminazione dei locali .....	69
Art. 78 – Edifici rurali.....	70
Art. 79 – Cortili e cavedi.....	71
Sezione II – Prescrizioni energetiche ed igienico-edilizie .....	72
Art. 80 – Efficienza energetica nell'edilizia.....	72
Art. 81 – Classificazione delle acque .....	74
Art. 82 – Modalità di scarico delle acque .....	74
Art. 83 – Rifornimento idrico.....	76
Art. 84 – Deposito temporaneo dei rifiuti solidi.....	76
Art. 85 – Impianti per le lavorazioni insalubri .....	77
Art. 86 – Salubrità del terreno.....	77
Sezione III – Sicurezza degli edifici.....	77
Art. 87 – Norme generali di sicurezza.....	77
Art. 88 – Forni, focolai, camini, condotti di calore, canne fumarie, isolamenti.....	79
Art. 89 – Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti.....	80
Titolo V – Norme transitorie e finali .....	80
Art. 90 – Adeguamento degli edifici esistenti .....	80
Art. 91 – Facoltà di deroga.....	80
Art. 92 – Norma transitoria per gli edifici oggetto di istanza di condono edilizio .....	81
Art. 93 – Tutela dall'inquinamento acustico .....	82
Art. 94 – Sanzioni .....	83
Art. 95 – Entrata in vigore del Regolamento Urbanistico Edilizio .....	83
ALLEGATO A - Quadro delle definizioni uniformi .....	84
ALLEGATO B - Ricognizione delle disposizioni.....	87
ALLEGATO C - INTERVENTI - Titoli necessari.....	96
ALLEGATO D - Disciplina degli interventi in deroga nel settore turistico-ricettivo.....	103

**PARTE PRIMA – PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITA'  
EDILIZIA**

**TITOLO I – NORME INTRODUTTIVE**

**ART. 1 - NATURA, CONTENUTO E LIMITI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO  
EDILIZIO**

1. Il presente Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC) contiene le norme che, unitamente a quelle contenute nelle tavole, tabelle e Norme Tecniche di Attuazione dei vigenti Piano Territoriale Paesaggistico (o di piano equipollente ove esistente), Piano Urbanistico Comunale (PUC), dei Piani attuativi (PUA) esistenti o da redigere, disciplinano l'attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, sia fuori terra che nel sottosuolo, da chiunque e comunque venga intrapresa.
2. Spetta al Responsabile dello Sportello Urbanistico, che si avvarrà in ciò dei propri organi amministrativi, tecnici e consultivi, applicare tale disciplina secondo i poteri ad esso attribuiti dalle vigenti leggi statali e regionali.
3. Ai fini predetti il Responsabile dello Sportello Urbanistico esercita la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale secondo la legislazione vigente.

**ART. 2 - OSSERVANZA DEL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO**

1. Per gli effetti dell'art. 29 del DPR 6.6.2001, n.380, l'intestatario del titolo abilitativo ad edificare, il committente e l'esecutore delle opere sono solidalmente responsabili della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni del Piano Territoriale Paesaggistico (o di piano equipollente ove esistente), del Piano Urbanistico Comunale e, unitamente al Direttore dei lavori, alle prescrizioni del titolo abilitativo esistente, nonché alle modalità esecutive stabilite dal medesimo. Sono inoltre responsabili di ogni inosservanza alle norme generali di legge e di regolamento.
2. Pertanto le eventuali sostituzioni del committente, del Direttore dei lavori e dell'esecutore delle opere dovranno essere tempestivamente notificate al Responsabile dello Sportello Urbanistico da parte degli interessati.
3. I subentrati sono tenuti a sottoscrivere dichiarazione di accettazione comprendente espressa affermazione di conoscenza del titolo abilitativo e degli elaborati di progetto allo stesso allegati, senza di che le suddette sostituzioni non hanno efficacia.

**ART. 3 - OSSERVANZA GENERALE DELLE LEGGI E DEI REGOLAMENTI**

## COMUNE DI SERRARA FONTANA (NA) – REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

1. Per quanto non previsto dal presente Regolamento Urbanistico Edilizio, si richiamano le leggi urbanistiche nazionali e regionali, le normative tecniche per zone sismiche, igieniche-sanitarie, di sicurezza e vivibilità degli immobili, il D.Lgs. 22.1.2004, n.42, e le Norme Tecniche di Attuazione del Piano Territoriale Paesaggistico (o di piano equipollente ove esistente), del Piano Urbanistico Comunale, quelle del Codice Civile.
2. Sono anche fatte salve ed applicabili tutte le norme di altri regolamenti del Comune di Serrara Fontana, purché non in contrasto con quelle del presente Regolamento Urbanistico Edilizio.
3. Per le sanzioni amministrative e penali si fa riferimento al Capo II del Titolo IV del DPR 6.6.2001, n.380, e successive modificazioni ed integrazioni, nonché alle altre disposizioni in vigore.
4. Le eventuali nuove normative, nazionali e/o regionali, che modificano il contenuto degli articoli del presente Regolamento sono da intendersi immediatamente applicabili e modificano automaticamente le disposizioni contrastanti.
5. La Giunta Comunale emanerà entro 60 giorni dall'entrata in vigore delle eventuali nuove normative un testo coordinato ad esse, da sottoporre alla formale presa d'atto dal parte del Consiglio Comunale.

### TITOLO II - NORME GENERALI

#### Capo I – L'iniziativa

##### *Sezione I – I soggetti*

#### **ART. 4 – I SOGGETTI**

1. Sono legittimati ad assumere l'iniziativa per il conseguimento di uno dei titoli abilitativi previsti dal presente Regolamento in primo luogo i titolari del diritto di proprietà, di usufrutto, di enfiteusi, di servitù, di condominio, di superficie, nonché ogni altro soggetto che sia abilitato a farlo in forza di un titolo scritto nel quale sia espressamente prevista detta facoltà, anche in riferimento a beni immobili patrimoniali o demaniali di Enti Pubblici.
2. Per l'attivazione del procedimento amministrativo finalizzato alla adozione ed approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata la istanza deve essere presentata dai Proprietari e dagli altri aventi titolo rappresentanti, almeno, il 50,1% del complessivo valore imponibile dell'intera superficie territoriale, o del complesso delle unità immobiliari comprese nell'ambito assoggettato all'obbligo del piano esecutivo.

##### *Sezione II – Tipologie di interventi*

#### **ART. 5 - DISPOSIZIONE GENERALE**

## COMUNE DI SERRARA FONTANA (NA) – REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

1. In base alle norme per l'edificabilità dei suoli, ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi, salvo i casi di gratuità degli interventi, secondo quanto prescritto dalla legge.
2. La esecuzione delle opere è subordinata a permesso di costruire rilasciato da parte dell'Autorità competente, eccetto che per i casi in cui sia sufficiente la segnalazione certificata di inizio di attività, o la comunicazione semplice o la comunicazione di inizio lavori asseverata, così come previsto dalle vigenti leggi o dal presente Regolamento Urbanistico Edilizio.
3. Tale disposizione si applica anche nei confronti delle Amministrazioni Pubbliche sovracomunali quando svolgano attività urbanistica ed edilizia, salvo i casi espressamente previsti dall'art.7 del DPR 6.6.2001, n.380, nonché nei confronti dei privati che, avendone conseguita la prescritta concessione, intendano eseguire opere su aree demaniali, salvo contraria disposizione di legge e quanto disposto dall'art.81 del DPR 616/77.

### **ART. 6 - DEFINIZIONE ED ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI**

1. Le principali definizioni degli interventi sono riportate nell'art.3 del DPR 6.6.2001, n.380, . Di seguito vengono precisate in maniera più dettagliata le diverse categorie di lavori per fini applicativi del presente Regolamento Urbanistico Edilizio. Esse sono integrate dalla Tabella Illustrativa allegata al presente Regolamento Urbanistico Edilizio. Le definizioni che seguono e quelle di cui alla Tabella Illustrativa allegata si applicano a tutti gli interventi.
2. Per le aree e gli immobili assoggettati all'obbligo del preventivo Piano Urbanistico Attuativo (PUA), sono consentiti, in assenza di questo, gli interventi ammessi in applicazione del 2° comma dell'art.9 del DPR 6.6.2001, n.380.

#### *6/1 Interventi di manutenzione ordinaria*

1. Si definiscono tali quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.
2. Rientrano pertanto, a titolo esemplificativo, in questo gruppo le seguenti categorie di lavori:
  - a) Rifacimento e sostituzione con altri dello stesso tipo e colore di elementi esterni ai fabbricati quali grondaie, pluviali, scossaline, serramenti, ringhiere, manti di copertura, impermeabilizzazioni, pavimentazioni, marciapiedi, opere nei giardini, ecc.
  - b) Demolizione e/o ripristino e/o sostituzione di elementi interni quali intonaci, rivestimenti, tinteggiature, pavimenti, serramenti, pareti divisorie non aventi funzione strutturale.
  - c) Integrazione, sostituzione, riparazione o modifica di impianti tecnici che non comportino la trasformazione di locali interni o la destinazione ex novo di locali appositi.
  - d) Installazione di pompe di calore aria-aria di potenza termica utile nominale inferiore a 12 kW.

## COMUNE DI SERRARA FONTANA (NA) – REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

- e) installazione di pannelli solari (termici o fotovoltaici) a servizio di singoli edifici, laddove posti su coperture piane e in modo da non essere visibili dagli spazi pubblici esterni; installazione di pannelli solari (termici o fotovoltaici) a servizio di singoli edifici, purché integrati nella configurazione delle coperture, o posti in aderenza ai tetti degli edifici con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda degli edifici, ai sensi dell'art. 7-bis del decreto legislativo 3 marzo 2011, n. 28.
- f) Gli interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio.
- g) i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari, nonché le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola.
- h) interventi da eseguirsi nelle aree di pertinenza degli edifici non comportanti significative modifiche degli assetti planimetrici e vegetazionali, quali l'adeguamento di spazi pavimentati, la realizzazione di camminamenti, sistemazioni a verde con inserimento di elementi di arredo, e la realizzazione di aree ludiche private e opere consimili che non incidano sulla morfologia del terreno.

### *6/2 Interventi di manutenzione straordinaria*

1. Si definiscono tali le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso.
2. Rientrano pertanto, a titolo esemplificativo, in questo gruppo le seguenti categorie di lavori:
  - a) Rifacimento e/o sostituzione, anche totale, degli elementi esterni ai fabbricati con modifica dei colori e dei materiali e dell'aspetto generale delle superfici.
  - b) Demolizione e/o ripristino e/o sostituzione delle strutture sia portanti (parti di muri verticali, solette, strutture di copertura) sia di tamponamento (cantinelle), senza alcuna alterazione planovolumetrica, delle quote e della tipologia strutturale e di materiali.
  - c) Realizzazione di scale di sicurezza aperte qualora espressamente richieste da norme, regolamenti o prescrizioni particolari.
  - d) Realizzazione di servizi igienico-sanitari all'interno dei volumi esistenti.
  - e) Realizzazione ed adeguamento opere costituenti pertinenze complementari e/o accessorie, ed impianti tecnologici al servizio di edifici o attrezzature esistenti, che non comportino – salvo diverse disposizioni dei Piani urbanistici generali o attuativi vigenti – aumenti di superficie utile o di volume, come ad esempio sistemazioni esterne, intercapedini completamente interrato (vanelle), cisterne

## COMUNE DI SERRARA FONTANA (NA) – REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

interrate, centrali termiche, canne fumarie, scale di sicurezza, ascensori, strade pertinenziali di piccola entità, spostamento o nuova previsione di aperture, etc.; nonché realizzazione di volumi tecnici che si rendano necessari, sulla base di nuove disposizioni a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici, comprese le installazioni di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli che costituiscono opere di urbanizzazione primaria realizzabili in tutto il territorio comunale;

- f) Realizzazione di garage pertinenziali interrati di cui all'art.18 della L.6.8.1967, n.765 come modificato dall'art.2 della L.24.3.1989, n.122;
- g) Realizzazione di recinzioni, muri di cinta e cancellate, muretti nell'area di pertinenza, nonché parapetti e ringhiere di protezione sui terrazzi e lastrici solari e scale esterne su facciate non prospicienti su spazi pubblici;
- h) Realizzazione di opere necessarie per la eliminazione delle barriere architettoniche;
- i) Cambio di destinazione d'uso con o senza opere quando per esso la legge regionale disponga l'obbligo della segnalazione certificata di inizio di attività;
- j) Installazione di pergotende di pertinenza di edifici abitativi, turistico-ricettivi o commerciali, alle condizioni e nei limiti di cui all'Allegato C.

3. Tali interventi non possono alterare la tipologia originaria della costruzione, modificare le quote delle solette, delle strutture di copertura o la loro disposizione. E' tuttavia ammessa la sostituzione della tipologia strutturale delle strutture portanti piane (solai intermedi e di copertura), nel rispetto della disciplina della tutela dal rischio sismico, nonché l'inserimento di elementi aggiuntivi resi indispensabili dalla medesima disciplina.

### *6/3 Interventi di restauro e di risanamento conservativo*

1. Si definiscono tali quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad 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. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

2. Nell'ambito delle destinazioni d'uso ammesse dallo strumento urbanistico vigente per le singole zone territoriali omogenee, i predetti interventi possono comportare anche modifiche della destinazione d'uso degli edifici, purché la nuova destinazione sia compatibile con i caratteri tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio.

3. Rientrano pertanto in questo gruppo le seguenti categorie di lavori:

- a) Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali, verticali e orizzontali, con eventuale sostituzione e ricostruzione degli stessi, limitatamente alle parti degradate o crollate, nel rispetto del

## COMUNE DI SERRARA FONTANA (NA) – REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

posizionamento originario, con esclusione di alterazioni volumetriche, planimetriche, e di modifiche delle quote di imposta e di colmo delle coperture.

- b) Ripristino e valorizzazione degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali volte, soffitti, pavimenti, affreschi. Sono ammesse modificazioni dell'assetto distributivo planimetrico derivanti da aggregazioni e suddivisioni delle unità immobiliari, purché non alterino l'impianto distributivo complessivo dell'edificio, con particolare riguardo per le parti comuni.
- c) Ripristino, sostituzione ed integrazione delle finiture, interne ed esterne, da eseguirsi con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio e tendenti alla valorizzazione degli elementi di pregio. E' escluso qualsiasi intervento che comporti l'impoverimento dell'eventuale apparato decorativo, se di pregio.
- d) Realizzazione, integrazione, sostituzione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle condizioni di cui alle precedenti lettere a) e b).
- e) Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici vanno realizzati all'interno dell'edificio, quando ciò risulti tecnicamente possibile. In caso di documentata impossibilità, è consentito realizzarli all'esterno a condizione che vengano adottati tutti gli accorgimenti necessari per inserirli nel contesto dell'edificio.

### *6/4 Interventi di ristrutturazione edilizia*

1. Si definiscono tali quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Sono compresi anche gli interventi consistenti nella demolizione e successiva ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

2. Rientrano pertanto in questo gruppo gli interventi le seguenti categorie di lavori:

- a) Demolizione e/o ripristino e/o sostituzione di strutture portanti, sia verticali che orizzontali, anche con modifica delle quote di impostazione preesistenti.
- b) Interventi comportanti aumento del numero delle unità immobiliari, che non rientrino nella qualificazione di cui al precedente art.6/2;
- c) Cambio di destinazione d'uso con opere, e, per le zone agricole, anche senza opere;
- d) Modifiche degli elementi strutturali con variazione delle quote di impostazione dei solai;
- e) Incremento delle superfici utili all'interno della volumetria esistente;
- f) Recupero dei sottotetti in applicazione della legislazione regionale vigente;
- a) I piani terreni adibiti ad abitazione ed uffici debbono avere altezza media utile interna non inferiore a ml. 2,70, mentre quelli adibiti ad attività turistico-ricettiva, laboratori, attività commerciali, bar e

## COMUNE DI SERRARA FONTANA (NA) – REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

ristoranti, negozi, luoghi di riunione di uso pubblico. debbono avere altezza media utile interna non inferiore a ml.3,00. Per entrambe le categorie sono fatte salve diverse prescrizioni di norme specifiche e la possibilità di derogare ai predetti limiti di altezza, mediante apposito provvedimento. Al fine del conseguimento di tali condizioni, nei casi di cui al precedente periodo, è consentito l'abbassamento del calpestio sotto il livello di campagna, in maniera tale da non introdurre alcuna alterazione dell'aspetto esteriore dei luoghi e dell'edificio, fino al conseguimento delle altezze minime prima indicate, in deroga a limiti volumetrici. Per quant'altro si rinvia a quanto disposto nel successivo art.73.

h) Porticati nel rapporto di un quarto rispetto alla superficie coperta del fabbricato.

3. Ai fini di cui alla lettera e) del precedente comma, non è considerato aumento delle superfici utili la eliminazione o lo spostamento di pareti interne o parti di esse, la riduzione di spessore di pareti anche perimetrali.

4. Rientrano nella tipologia del presente articolo gli interventi di recupero edilizio volti al ripristino di edifici, o parte di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la effettiva consistenza attraverso fonti iconografiche, cartografiche, fotografiche e documentarie. La relazione storica e di rilievo, integrata dalle fonti sopra indicate, dovrà essere asseverata dal tecnico redattore ai sensi degli artt.359 e 481 del codice penale.

### *6/5 Interventi di ristrutturazione urbanistica*

1. Si definiscono tali quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

2. Essi si attuano sulla base di piano esecutivo quando siano espressamente previsti dalle norme di attuazione dello strumento urbanistico vigente.

### *6/6 Interventi di nuova costruzione*

1. Si definiscono tali quelli che comportano trasformazione edilizia e urbanistica del territorio, non già compresa nelle definizioni di cui alle lettere precedenti, quali la realizzazione di nuovi manufatti edilizi, o di ampliamenti, sopralzi, aggiunte di quelli esistenti. Nella qualificazione di nuova costruzione é indifferente la dimensione, la struttura, la tipologia e la destinazione d'uso, salvo che per gli interventi pertinenziali contenuti nel limite del 20% del volume dell'edificio principale, che non sono soggetti all'obbligo del permesso di costruire.

2. Sono considerati, inoltre, interventi di nuova costruzione:

- a) le opere di urbanizzazione primaria e secondaria realizzate da soggetti diversi dal Comune;
- b) la realizzazione di infrastrutture ed impianti, anche per servizi pubblici, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;

## COMUNE DI SERRARA FONTANA (NA) – REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

- c) 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;
- d) 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.
- e) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazioni, che si qualificano opere di urbanizzazione primaria ai sensi dell'art.86 del D.Lgs.1.8.2003, n.259;
- f) gli interventi pertinenziali che gli atti di pianificazione territoriale e i regolamenti edilizi, anche in relazione al pregio ambientale paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale.

### *6/7 Interventi relativi ad opere di modesta entità*

1. Si definiscono tali quelli che riguardano la segnaletica commerciale e pubblicitaria in genere, le insegne luminose di diverso tipo, le opere di illuminazione esterna di edifici, le vetrinette espositive esterne dei locali commerciali, le lapidi commemorative (esterne ai cimiteri), fermo restando che la segnaletica stradale disposta in applicazione del Codice della Strada non soggiace alle norme del presente Regolamento;
2. Rientrano in tale categoria anche le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato.

### *6/8 Interventi relativi alle modificazioni del suolo*

1. Si definiscono tali quelli che ne alterano l'assetto originario, quali i movimenti di terra che comportino sterro o riporto superiore ad un metro d'altezza e le relative opere di sostegno, elementi di arredo urbano e strade pertinenziali di immobili esistenti.

### *6/9 Interventi relativi alle opere interne*

1. Si definiscono tali quelli che, in conformità alle disposizioni dello strumento urbanistico vigente e non in contrasto con quello in itinere, introducano modifiche interne, che non comportino modifiche della sagoma della costruzione, dei prospetti delle facciate prospicienti strade e spazi pubblici, della destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, e non arrechino pregiudizio alla statica dell'edificio.

## COMUNE DI SERRARA FONTANA (NA) – REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

2. Rientrano pertanto in questo gruppo le seguenti categorie di lavori:
  - a) Eliminazione, spostamento o creazione di pareti interne o parti di esse, senza coinvolgimento delle parti strutturali degli edifici.
  - b) Eliminazione, spostamento o apertura di porte interne.

### *6/10 Opere costituenti accessori*

1. Al fine della applicazione di quanto previsto dalle Norme di Attuazione del vigente strumento urbanistico, rientrano nella qualificazione di accessori, non computabili in termini di volume o SLP se ubicati nei piani interrati o seminterrati emergenti per non più di un metro dal livello di campagna, le seguenti opere nella consistenza di seguito indicata:

- a) Garage pertinenziali nella misura stabilita dall'art.18 della L.6.8.1967, n.765, come modificato dall'art.2 della L.24.3.1989, n.122.
  - b) Cisterna interrata per approvvigionamento idrico, nella misura massima di mq 25 utili, per ciascuna unità immobiliare. Nel caso di fondi agricoli, è ammessa la realizzazione di una cisterna per approvvigionamento idrico, avente le seguenti caratteristiche: superficie non superiore al 3% della superficie del fondo, con il limite massimo di mq.25 utili, altezza interna non superiore a ml.2,30, e il livello della copertura ubicato ad almeno cm.50 sotto il livello del terreno.
  - c) Depositi, cantine, locali per alloggiare impianti tecnologici (termici, idrici, fognari), a livello interrato non vengono computati come volume nel limite dell'area di sedime del fabbricato soprastante e fuori dell'area di sedime del fabbricato esistente, qualora non superino il 50% della superficie coperta del medesimo, con il limite massimo di mq.50 per le abitazioni e gli edifici commerciali di vicinato, di mq.100 per gli edifici artigianali, di mq.200 per i complessi alberghieri. Nel caso in cui si debbano realizzare esclusivamente volumi tecnici per gli impianti tecnologici, la relativa superficie non può superare il 50% dei limiti percentuali ed assoluti appena indicati.
2. Le opere accessorie interrate, ove debbano essere realizzate in terreni terrazzati, devono essere ubicate ad almeno m.0,50 dal muro di contenimento del terrazzamento. Possono fare eccezione a tale disposizione i garage ed i depositi interrati, che possono avere un lato coincidente con il muro di contenimento, al fine della accessibilità.
3. Non sono computabili come volume portici e tettoie, purchè non abbiano superficie complessiva superiore al 25% della superficie coperta del fabbricato di cui sono pertinenza.

### Sezione III – Modalità di intervento

## **ART. 7 – MODALITA' DEGLI INTERVENTI**

## COMUNE DI SERRARA FONTANA (NA) – REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

1. Gli interventi edilizi e le opere in genere possono avere attuazione diretta od indiretta.
2. L'attuazione si dice diretta quando basta uno dei seguenti titoli:
  - a) la comunicazione semplice;
  - b) la Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA);
  - c) la Segnalazione Certificata di Inizio di Attività (SCIA);
  - d) la concessione amministrativa;
  - e) il permesso di costruire.
3. L'attuazione si dice indiretta quando l'esecuzione dell'intervento, per legge o per prescrizione di Piano Urbanistico Comunale, è subordinata alla preliminare approvazione di uno strumento urbanistico attuativo (PUA).

### **ART. 8 – FACOLTA' DI COMUNICAZIONE**

1. Sono soggetti alla facoltà di darne preventiva comunicazione allo Sportello Urbanistico gli interventi di manutenzione ordinaria di cui all'art.3, lettera a), del DPR 6.6.2001, n.380, come definiti ed illustrati nel precedente art.6/1 nonché nella Tabella Illustrativa allegata al presente Regolamento, per i quali non è richiesto alcun titolo abilitativo, in applicazione di quanto stabilito dall'art.6 del D.P.R. 6.6.2001, n.380, nel testo vigente, nonché quelli relativi alla installazione di depositi di gas di petrolio liquefatti di capacità complessiva non superiore a 13 mc., e quelli per la installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli.
2. Si tratta di attività finalizzata unicamente a rendere edotta la Pubblica Amministrazione delle motivazioni della attivazione di un cantiere, onde consentire la normale attività di controllo dei funzionari incaricati.

### **ART. 9 – OPERE SOGGETTE A COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI ASSEVERATA (CILA)**

1. Per tutte le tipologie di intervento, come descritte ed illustrate nel precedente art.6 nonché nella Tabella illustrativa allegata al presente Regolamento, non rientranti nell'elenco di cui agli articoli 6, 10, 22, del DPR 6.6.2001, n.380, nel testo vigente, che non siano assoggettate dalla citata legislazione a segnalazione certificata di inizio di attività (SCIA) o a permesso di costruire, o alla semplice comunicazione di cui al precedente art.8, è obbligatoria la presentazione allo Sportello Urbanistico di preventiva comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA) con le modalità e specificazioni dettate dalla legge citata e dal presente Regolamento..

### **ART. 10 – OPERE SOGGETTE A SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' (SCIA)**

## COMUNE DI SERRARA FONTANA (NA) – REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

1. Tutte le tipologie di intervento, come descritte ed illustrate nel precedente art.6 nonché nella Tabella illustrativa allegata al presente Regolamento, e quante altre siano ammesse ai sensi della disciplina urbanistica ed edilizia vigente, fatto salvo l'obbligo del preventivo piano attuativo ove prescritto dalla normativa urbanistica vigente, possono essere eseguite mediante preventiva segnalazione certificata di inizio di attività (SCIA) presentata al Comune nelle forme e con le modalità fissate al successivo art.18, escluse quelle per le quali sia espressamente prescritto il permesso di costruire ai sensi della legislazione statale e regionale vigente, nonché quelle per le quali sia ammessa la comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA) dalla medesima legislazione.
2. Qualora gli interventi debbano essere eseguiti su immobili (intesi in senso lato sia come edifici che come aree) soggetti a vincolo ai sensi del D.Lgs. 22.1.2004, n.42, nonché ad ogni altro tipo di vincolo comportante la necessità di nulla osta o di autorizzazioni speciali, i termini fissati per l'efficacia della segnalazione certificata di inizio di attività decorrono soltanto dopo che siano stati acquisiti e siano divenuti pienamente efficaci le autorizzazioni, i nulla osta, prescritti dalle norme di tutela dei singoli vincoli. In caso di esito non favorevole dei procedimenti speciali richiamati la segnalazione è priva di efficacia.
3. Nelle zone soggette a vincolo paesistico non è necessario quanto previsto dal comma precedente, quando si tratti di interventi per i quali è esclusa la necessità della autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art.149 della D.Lgs. 22.1.2004, n.42, nonché di quelli compresi nell'Allegato A al DPR 13/2/2017, n.31. In tal caso, nella asseverazione prevista dalla legge il tecnico incaricato deve anche dare atto che l'intervento non comporta modifiche dell'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici, salvo quelle esplicitamente ammesse senza preventiva autorizzazione dalle disposizioni richiamate nel precedente comma.
4. Il procedimento amministrativo per l'applicazione dell'istituto della segnalazione certificata di inizio di attività (SCIA) rimane quello fissato dall'art.23 del DPR 6.6.2001, n.380.
5. Resta salva la facoltà per l'interessato di optare per la richiesta di permesso di costruire in alternativa alla attivazione dell'istituto della segnalazione certificata di inizio di attività.

### **Art. 11 – OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE AMMINISTRATIVA**

1. Sono soggetti a preventiva concessione del Responsabile dello Sportello Urbanistico:
  - a) le occupazioni temporanee di suolo pubblico per:
    - a.1) installazione, a tempo determinato, di strutture trasferibili, precarie, gonfiabili (pressostatiche);
    - a.2) installazione, a tempo determinato, di tendoni o similari, per spettacoli e manifestazioni sportive, ricreative, culturali, ecc., o in occasioni di festività;
    - a.3) esposizione o vendita a cielo libero di veicoli e merci in genere;
    - a.4) deposito temporaneo di materiali.
  - b) opere di modesta entità di cui al punto 6/7 del precedente art.6.

## COMUNE DI SERRARA FONTANA (NA) – REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

- c) la costruzione di monumenti, edicole e cappelle gentilizie.
2. Nell'atto di concessione sono stabilite dal Responsabile dello Sportello Urbanistico le condizioni e le norme alle quali s'intende subordinato, la relativa durata e l'ammontare, qualora dovuto, della tassa o canone da corrispondere.
3. Il Responsabile dello Sportello Urbanistico, sentito il competente Servizio della ASL, ha sempre la facoltà d'imporre con la concessione stessa particolari prescrizioni e l'osservanza di cautele e modalità a tutela del decoro cittadino, della sicurezza del traffico, dell'igiene e della pubblica incolumità.
4. Le concessioni si intendono in tutti i casi accordate:
- A) senza pregiudizio dei diritti dei terzi;
- B) con l'obbligo del titolare a riparare o a risarcire tutti i danni derivanti dalle opere;
- C) con la facoltà del Responsabile dello Sportello Urbanistico di imporre, in caso di sopravvenute necessità, nuove condizioni o prescrizioni.
5. Per le concessioni temporanee l'interessato può, entro il termine di scadenza stabilito, presentare allo Sportello Urbanistico domanda diretta ad ottenerne il rinnovo, che può essere accordato dal Responsabile dello Sportello Urbanistico, anche senza la presentazione della documentazione prescritta per il rilascio, salvo che nel frattempo non siano intervenute modificazioni alla normativa vigente al riguardo.
6. L'entrata in vigore di nuove norme legislative o regolamentari disciplinanti la materia oggetto della concessione, comporta la decadenza della medesima, relativamente ad opere o lavori che non siano ancora iniziati, che risultino in contrasto con le stesse; in tal caso, l'interessato può chiedere il rilascio di una nuova concessione in conformità alle nuove disposizioni.
7. Le concessioni riguardanti opere di cui al precedente primo comma, punto b), possono essere revocate per motivi di pubblico interesse, mediante provvedimento motivato del Responsabile dello Sportello Urbanistico. Per gli stessi motivi ne può essere negato il rinnovo.
8. In tal caso la concessione cessa di avere efficacia dalla data del provvedimento di revoca.
9. Nei casi di decadenza, di annullamento o di revoca il titolare del permesso non ha diritto ad alcun compenso o risarcimento da parte del Responsabile dello Sportello Urbanistico a qualsiasi titolo.
10. In tutte le fattispecie previste dal presente articolo, quando si tratti di suolo di proprietà comunale il provvedimento concessorio del suolo ha anche valenza di titolo abilitativo alla esecuzione delle opere. Ove si tratti di proprietà di altro Ente Pubblico, l'interessato, una volta conseguita la concessione del suolo, deve presentare segnalazione certificata di inizio di attività per la esecuzione di eventuali opere.
11. Nei casi nei quali la concessione riguardi un intervento che abbia durata maggiore di 120 giorni è necessaria la acquisizione preventiva della autorizzazione paesaggistica. Tale disposizione si applica anche nei casi di rinnovo della concessione originaria oltre il predetto termine.

### **ART. 12 – DEPOSITI TEMPORANEI SU AREE SCOPERTE**

## COMUNE DI SERRARA FONTANA (NA) – REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

1. L'utilizzo temporaneo di un'area privata come deposito all'aperto di materiali, quando non rientri già nell'esercizio di un'impresa industriale o artigianale o commerciale legittimamente insediata sul territorio, nonché per la installazione di corpi del genere di cui al 1° comma, lett. a), del precedente art.11, è soggetto a segnalazione certificata di inizio di attività.
2. Nella segnalazione certificata di inizio di attività deve essere indicata la durata e la scadenza della utilizzazione e della installazione, tenendo presente che il carattere di temporaneità si verifica quando il periodo non superi i dodici mesi. All'atto della rimozione, l'area interessata deve essere rimessa in ripristino nel termine prescritto e comunque non oltre 15 giorni dalla scadenza indicata. Scaduto tale termine il Responsabile dello Sportello Urbanistico provvederà alla rimozione ed al ripristino a spese dell'inadempiente, nonché a comminare sanzione di contravvenzione.
3. Sono liberi i depositi all'aperto di materiali, attrezzi e macchinari agricoli (purché non allo stato di rottami) ed i depositi di prodotti del suolo quando siano correlati all'attività agricola e concernano aree ricadenti in zone agricole. Allo stesso regime è assoggettata la installazione temporanea di pergolati o strutture in pali di legno, affissi nel terreno e non cementati, per il sostegno di teloni, pagliarelle e simili, per la protezione di colture sensibili alle escursioni termiche, nonché di steccati e precari ricoveri per animali, aventi carattere provvisorio e stagionale, per la stabulazione all'aperto. Mancando una di queste condizioni, anche questi depositi sono soggetti a titolo abilitativo.
4. Quando le esigenze contingenti e temporanee siano di durata non superiore a novanta giorni, e non ripetitive nel tempo, la segnalazione certificata di inizio di attività può essere sostituita dalla comunicazione di cui al precedente art.8.
5. Nei casi nei quali le predette esigenze abbiano durata maggiore di 120 giorni è necessaria la acquisizione preventiva della autorizzazione paesaggistica. Tale disposizione si applica anche nei casi di rinnovo della concessione originaria oltre il predetto termine o nel caso in cui si tratti di installazioni stagionali destinate ad essere reinstallate negli anni successivi.
6. Rientrano fra le opere temporanee smontabili, ma reistallabili stagionalmente, anche gli stabilimenti balneari, i chioschi, le edicole per giornali, gazebi, dehors, pergolati in legno e simili, con materiali compatibili con l'ambiente circostante, quando non ne sia prevista la permanenza continua e non stagionale.
7. Tali opere non soggiacciono alla applicazione di indici di edificabilità e pertanto derogano dalle prescrizioni dettate dal Piano Urbanistico Comunale.
8. Il titolo abilitativo è subordinato alla concessione del suolo pubblico laddove necessario, da parte dell'Ente proprietario nonché ad eventuali nulla osta e la durata delle opere va correlata a quella del permesso di costruire e di eventuali proroghe. Il mancato rinnovo della concessione del suolo pubblico, per volontà dell'Ente proprietario del suolo, comporta di diritto la decadenza del titolo abilitativo ai fini edilizi e le opere devono essere smontate entro 30 giorni dal mancato rinnovo, salvo che il titolo di concessione di suolo pubblico non disponga diversamente.

9. In tutti i casi previsti dal presente Regolamento, nei quali si possa dar luogo alla installazione di attrezzature o al deposito di materiali, a tempo determinato e con obbligo di ripristino a carico del soggetto interessato entro un termine prefissato, il richiedente è tenuto a depositare presso il Comune una garanzia fideiussoria, il cui valore sia di volta in volta determinato dallo Sportello Urbanistico, sulla base del costo di rimozione e ripristino presuntivamente determinato alla luce dei prezzi vigenti e della consistenza della installazione. La fideiussione, bancaria o assicurativa, dovrà avere durata estesa fino a 60 giorni successivi alla data stabilita quale termine della concessione, nel caso si tratti di suolo pubblico, ovvero nella denuncia di inizio di attività, nel caso si tratti di suolo privato, e dell'obbligo di rimozione e ripristino a carico del soggetto obbligato. Nell'atto di concessione o nella denuncia di inizio di attività verrà specificato che, in caso di mancata rimozione e ripristino nel termine stabilito, nei 60 giorni successivi l'Amministrazione Comunale avrà diritto ad escutere la fideiussione e ad eseguire le opere di rimozione e ripristino, ritenendo la somma quale anticipazione delle spese, salvo conguaglio.

10. Le norme di cui al comma precedente si applicano anche ai depositi su suolo pubblico, di cui al precedente articolo 11.

#### **ART. 13 – OPERE SOGGETTE A PERMESSO DI COSTRUIRE**

1. Salve le facoltà previste dagli articoli precedenti, sono soggetti a permesso di costruire i seguenti interventi, privati e pubblici (salvo diversa disposizione di legge), permanenti, semipermanenti o in precario:

- a) costruzione, ampliamento, riduzione, ristrutturazione, demolizione, ricostruzione totale di fabbricati con modifica dell'ingombro, siano essi destinati alla residenza o a qualsiasi altro uso;
- b) cambiamenti di destinazione d'uso, con o senza trasformazioni fisiche, qualora ciò sia richiesto da disposizioni di legge o di Piano, in base alla legislazione regionale vigente;
- c) opere e costruzioni sotterranee, opere di protezione idrogeologica, cave, gallerie;
- d) opere di urbanizzazione, sia primaria che secondaria, di cui all'art. 4 della Legge 29.9.1974 n.847 e all'art. 44 della Legge 22.10.1971, n.865 (strade pubbliche o private, spazi di sosta o di parcheggio, fognatura, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato, etc.), realizzate da soggetti diversi dal Comune;
- e) chioschi, distributori di carburanti o simili nel rispetto della normativa nazionale e regionale;
- f) opere connesse ad impianti pedonali meccanizzati;
- g) tutte le altre opere elencate nei precedenti artt.6/6 e 6/8, nonché gli interventi esemplificati nella allegata Tabella Illustrativa, per i quali esso è espressamente prescritto.

#### **ART. 14 – INTERVENTI URGENTI**

## COMUNE DI SERRARA FONTANA (NA) – REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

1. Sono quelli necessari per evitare un imminente pericolo per l'incolumità delle persone o delle cose, oppure quelli dipendenti da calamità naturali o da avversità atmosferiche dichiarate di carattere eccezionale.
2. Potranno essere eseguite senza il preventivo conseguimento di uno dei titoli disciplinati nei precedenti articoli le sole opere provvisorie di assoluta urgenza per evitare imminenti pericoli o danni. In ogni caso il committente od avente titolo è tenuto a segnalare immediatamente allo Sportello Urbanistico i lavori intrapresi ed a presentare, nel termine di 15 giorni dal loro inizio, la richiesta di permesso di costruire o la comunicazione di inizio di attività asseverata (CILA) o la segnalazione certificata denuncia di inizio di attività (SCIA), secondo il tipo di intervento, pena l'applicazione delle sanzioni di legge, ove applicabili.

### **ART. 15 – INTERVENTI NON ULTIMATI**

1. Nel caso d'interventi non ultimati (cioè non agibili) nei termini previsti, le opere di completamento residue si classificano come l'intervento originario.
2. Qualora si tratti di nuova costruzione e le relative opere risultino già completate al rustico, il successivo completamento viene considerato come intervento di ristrutturazione.
3. E' fatta salva la facoltà prevista dall'ultimo comma del successivo art.63, comma 8.

#### *Sezione IV – Istanze e Documentazioni richieste*

### **ART. 16 – COMUNICAZIONE SEMPLICE**

1. Prima dell'inizio dei lavori di cui al precedente art. 8, può essere prodotta comunicazione allo Sportello Urbanistico, redatta in duplice copia, inviata in via telematica o mediante consegna al protocollo comunale o anche a mezzo posta con raccomandata con avviso di ricevimento.
2. Essa contiene gli elementi per la precisa individuazione dell'immobile oggetto dell'intervento, nonché la descrizione analitica delle opere che s'intendono effettuare.
3. Nella medesima sono indicate le generalità complete del denunciante e del proprietario dell'immobile oggetto dell'intervento.
4. Laddove dal progettato intervento derivi una modifica dell'aspetto esteriore dei luoghi o dell'edificio è richiesta la preventiva acquisizione della autorizzazione paesaggistica, ove prescritta.

### **ART. 17 – COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI ASSEVERATA (CILA)**

1. Gli interventi non riconducibili all'elenco di cui agli articoli 6, 10 e 22, sono realizzabili previa comunicazione dell'inizio dei lavori asseverata da parte dell'interessato all'amministrazione competente,

## COMUNE DI SERRARA FONTANA (NA) – REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al D.Lgs. 22/1/2004, n.42.

2. L'interessato trasmette all'amministrazione comunale l'elaborato progettuale e la comunicazione di inizio dei lavori asseverata da un tecnico abilitato, il quale attesta, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti, nonché che sono compatibili con la normativa in materia sismica e con quella sul rendimento energetico nell'edilizia e che non vi è interessamento delle parti strutturali dell'edificio; la comunicazione contiene, altresì, i dati identificativi dell'impresa alla quale si intende affidare la realizzazione dei lavori.

3. Alla comunicazione va allegata, altresì, una adeguata documentazione fotografica dell'immobile, che ne raffiguri l'inserimento nel contesto territoriale.

4. Alla fine dei lavori, deve essere prodotta una apposita comunicazione che ne dia atto, con allegata la documentazione prescritta per la variazione catastale, nel caso in cui dai progettati ed eseguiti lavori ne derivi l'obbligo. Tale documentazione verrà tempestivamente trasmessa dallo Sportello Urbanistico ai competenti uffici della Agenzia delle Entrate.

5. La comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA) deve essere presentata allo Sportello Urbanistico prima dell'inizio dei relativi lavori, in via telematica o mediante consegna al protocollo comunale o anche a mezzo posta con raccomandata con avviso di ricevimento. La mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.

### **ART. 18 – SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO DI ATTIVITA'**

1. Prima dell'inizio dei lavori di cui al precedente art. 9 deve essere presentata allo Sportello Urbanistico segnalazione certificata di inizio di attività (SCIA), in via telematica o mediante consegna al protocollo comunale o anche a mezzo posta con raccomandata con avviso di ricevimento.

2. La segnalazione deve contenere le generalità del denunciante e l'indicazione del titolo di godimento dell'immobile, la sua precisa individuazione, il progettista, la ditta esecutrice dell'intervento, il certificato di regolare posizione contributiva di quest'ultima, il direttore dei lavori.

3. La segnalazione deve essere corredata dai seguenti documenti:

- a) grafici, in 3 copie (6 ove sia necessaria la autorizzazione paesistica), contenenti planimetria generale in scala 1:2.000, sia da rilievo aerofotogrammetrico (è obbligatorio utilizzare il rilievo aerofotogrammetrico in possesso dell'Ufficio Tecnico Comunale opportunamente aggiornato) sia da mappa catastale, con la precisa individuazione planimetrica dell'immobile

## COMUNE DI SERRARA FONTANA (NA) – REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

oggetto dell'intervento; rilievo in scala 1:100 dello stato di fatto; progetto in scala 1:100 delle opere da eseguire, completamente quotato in tutte le piante, sezioni e prospetti, con almeno una sezione verticale quotata secondo la linea di maggiore importanza o di massima pendenza, differenziando le strutture e divisioni interne da mantenere, quelle da demolire e quelle da ricostruire (in giallo le demolizioni e in rosso le ricostruzioni), con la puntuale individuazione delle porzioni in stato di degrado e delle opere di risanamento progettate;

- b) relazione illustrativa dettagliata con la descrizione analitica delle opere da eseguire o da installare e degli eventuali allacciamenti (rete idrica, elettrica, ecc) e scarichi (acque meteoriche, nere, ecc.), nonché degli eventuali accessi dagli spazi pubblici (vie o piazze), corredata di elaborati grafici, ove necessari;
- c) il progetto degli impianti previsto dalla legislazione vigente, ove prescritto per le caratteristiche del fabbricato di progetto, nonché dei requisiti di prestazione energetica degli edifici e degli impianti, come prescritti dal D.Lgs. 19.8.2005, n.192, come modificato dal D.Lgs. 29.12.2006, n.311, e dalle disposizioni regionali di attuazione;
- d) documentazione fotografica, formato 18x24 o 10x15 cm, delle parti oggetto dell'intervento e di inquadramento nel contesto circostante, anche con riprese dall'alto;
- e) documentazione certificante il titolo di colui che assume l'iniziativa;
- f) asseverazione del tecnico progettista della conformità dell'intervento alle disposizioni dello strumento urbanistico vigente, e di quello eventualmente in itinere, alle disposizioni del Regolamento Urbanistico Edilizio vigente, a quelle igienico-sanitarie ed alle norme di sicurezza.
- g) scheda per la determinazione del contributo di costruzione, con la eventuale produzione di un computo metrico estimativo del costo dell'intervento, ove prescritto a tale fine, nel caso in cui si tratti di intervento comunque soggetto a titolo oneroso.

4. Nella relazione di cui al comma precedente deve essere asseverata anche la circostanza che dalle opere progettate non deriva modifica dell'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici, ovvero che le modifiche introdotte non siano soggette a preventiva autorizzazione paesaggistica ai sensi di quanto disposto dall'Allegato A del DPR 13/2/2017, n.31. Laddove vi sia modifica dell'aspetto esteriore dei luoghi o dell'edificio, per la quale sia prescritta la preventiva autorizzazione paesaggistica la segnalazione, ove presentata prima del conseguimento della autorizzazione paesaggistica, nei modi e forme di legge, assume efficacia, al fine della sua utilizzabilità e del decorso dei relativi termini, solo dopo l'avvenuto rilascio della autorizzazione paesaggistica.

5. Al termine dei lavori il progettista e direttore dei lavori, o altro tecnico abilitato, deve emettere un certificato di collaudo finale che attesti la conformità delle opere eseguite al progetto presentato. Il certificato di collaudo deve essere presentato allo Sportello Urbanistico.

6. Qualora nel termine di trenta giorni venga accertata la insussistenza dei presupposti di fatto e di diritto per l'applicazione dell'istituto della segnalazione certificata di inizio di attività, il Responsabile dello Sportello Urbanistico adotta motivato provvedimento di divieto di prosecuzione dell'attività e di rimozione degli eventuali effetti dannosi di essa, salvo che, ove ciò sia possibile, l'interessato provveda a conformare alla normativa vigente detta attività ed i suoi effetti entro un termine fissato dall'amministrazione, in ogni caso non inferiore a trenta giorni.

#### **ART. 19 – DOMANDA DI PERMESSO DI COSTRUIRE**

1. Per ottenere il permesso di costruire per l'esecuzione delle opere di cui al precedente art. 13, è necessario presentare allo Sportello Urbanistico istanza, redatta in duplice copia di cui una in bollo, utilizzando l'apposito modulo del fascicolo edilizio, ove esistente, come fornito dallo Sportello Urbanistico, sottoscritta dal Proprietario o da altro avente titolo. La presentazione può essere effettuata in via telematica o mediante consegna al protocollo comunale o anche a mezzo posta con raccomandata con avviso di ricevimento

2. La domanda deve contenere le generalità complete del richiedente, compreso il codice fiscale, nonché quelle del progettista e del Direttore dei lavori, ove già nominato.

3. Alla domanda debbono essere allegati:

- a) grafici, in 3 copie (6 ove sia necessaria la autorizzazione paesaggistica), contenenti, oltre al nome del proprietario e del progettista:
  - stralcio della tavola di azionamento dello strumento urbanistico generale vigente, nonché del Piano attuativo, laddove operante, e del vigente Piano Territoriale Paesistico (o di piano equipollente ove esistente), con l'ubicazione dell'area o dell'immobile sul quale s'intende intervenire;
  - planimetria generale, in scala 1:2.000, dell'immobile e del suo intorno aggiornato alla data di redazione del progetto (è possibile utilizzare il rilievo aerofotogrammetrico in possesso dell'Ufficio Tecnico Comunale opportunamente aggiornato). Essa dovrà contenere le strade, i fabbricati esistenti e quello di progetto, le alberature esistenti e la loro essenza;
  - planimetria, in scala non inferiore a 1:500, del lotto e del suo intorno, dell'immobile con le necessarie indicazioni catastali. In essa dovranno essere indicati, oltre la precisa ubicazione del fabbricato da realizzare, gli accessi, i percorsi carrai, l'area di parcheggio (da calcolare secondo quanto stabilito dall'art. 18 della Legge 6.8.1967, n.765, come modificato dall'art.2 della Legge 24.3.1989, n.122), le distanze dai confini e dagli eventuali fabbricati vicini oltre quelle da strade o spazi pubblici, quote del terreno naturale e del terreno sistemato rispetto ad un caposaldo esistente (strada o altro

fabbricato esistente), la quota massima dell'edificio da costruire, la sistemazione del terreno e le recinzioni;

- progetto quotato in scala 1:100 (è consentita la scala 1:200 solo per edifici e complessi molto vasti non rientranti comunque per intero in un foglio formato AO), comprendente le piante di ogni piano della costruzione, anche se non abitabile, le coperture, i volumi tecnici, (con la destinazione d'uso dei singoli ambienti), i prospetti – con quelli di eventuali edifici contigui – di tutte le facciate, nonché almeno due sezioni (le più significative) eseguite in maniera tale da dare una chiara indicazione di come s'intende realizzare il fabbricato in termini strutturali, rappresentando anche, mediante idoneo profilo, l'eventuale modifica del terreno circostante; grafici in scala 1:25 e 1:10 riguardanti i particolari, con la indicazione dei materiali; progetto relativo alla sistemazione degli spazi esterni;
- piante e sezioni dei manufatti che serviranno allo smaltimento delle acque luride con lo schema di allacciamento alla rete fognante esistente, con la documentazione tecnica prescritta dal D.Lgs. 3.4.2006, n.152, per la disciplina degli scarichi delle acque da rifiuto (da trasmettere in copia dall'interessato alla Provincia). Tale documentazione non é richiesta per gli edifici con funzione esclusivamente residenziale i cui scarichi siano convogliati nella fognatura comunale;
- lo studio geologico previsto dal D.M. 21.1.1981 recante le norme sui terreni e le opere di fondazione, ove prescritto;
- il progetto degli impianti previsto dalla legislazione vigente, ove prescritto per le caratteristiche del fabbricato di progetto, nonché dei requisiti di prestazione energetica degli edifici e degli impianti, come prescritti dal D.Lgs. 19.8.2005, n.192, come modificato dal D.Lgs. 29.12.2006, n.311, e dalle disposizioni regionali di attuazione;
- una tabella riepilogativa contenente la precisa quantità del terreno impegnato, la superficie coperta, la cubatura e la SLP ammissibili in base alle norme tecniche di attuazione degli strumenti urbanistici generale ed attuativi vigenti e di quelle di carattere paesaggistico, la superficie coperta, la cubatura e la SLP, unitamente alla attuale destinazione d'uso, dei manufatti già esistenti sul medesimo appezzamento, la superficie coperta, la superficie utile e la superficie non residenziale (calcolate secondo il disposto del D. M. 10/5/1977) nonché il volume e la SLP del manufatto di progetto (analiticamente distinto per piani, per destinazione d'uso, entro o fuori terra) e con l'indicazione degli indici volumetrici e di copertura che ne derivano. Nel caso in cui non vi siano costruzioni sullo stesso appezzamento, bisognerà farne esplicita dichiarazione nello stesso grafico;

b) relazione tecnica illustrativa firmata dal progettista;

## COMUNE DI SERRARA FONTANA (NA) – REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

c) documentazione fotografica formato 18x24 o 10x15 cm dello immobile e/o dell'area oggetto dell'intervento e delle sue adiacenze, anche con riprese dall'alto, con elaborazione in fotomontaggio delle modifiche derivanti dalle opere di progetto, da cui emerga con evidenza il nuovo assetto paesistico;

d) estratto del Registro di proprietà dal quale espressamente risulti se sussistono o meno vincoli trascritti nei Pubblici Registri Immobiliari;

e) relazione asseverata dal progettista sulla rispondenza dei grafici di rilievo al reale stato dei luoghi, nonché sulla conformità di quanto progettato alle disposizioni urbanistiche vigenti ed alle norme del presente Regolamento, alla verifica di corrispondenza alla valutazione di impatto ambientale-acustico ed alle norme del Codice della Strada per interventi prospicienti strade pubbliche o di uso pubblico, nonché di conformità alle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie nel caso in cui la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali, alle norme relative all'efficienza energetica;

f) scheda per la determinazione del contributo di costruzione, con la eventuale produzione di un computo metrico estimativo del costo dell'intervento, ove prescritto a tale fine;

g) dichiarazione congiunta del progettista e del proprietario attestante che l'area oggetto dell'intervento non è stata precedentemente asservita per il rilascio di titoli abilitativi in materia edilizia;

h) 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.

4. I disegni debbono inoltre indicare i camini, gli abbaini ed il modo di accedere alla copertura. Nei progetti e nella relazione illustrativa debbono essere indicati i materiali ed i colori scelti per le facciate.

5. Qualora si tratti di interventi su edifici esistenti, questi ultimi dovranno essere rappresentati con rilievi planimetrici ed altimetrici, con allegata apposita perizia tecnica contenente la dettagliata descrizione dei lavori ed il relativo costo.

6. Nei relativi progetti dovranno essere indicate in giallo le demolizioni e gli scavi, in rosso le nuove opere.

7. Quando si tratti di interventi di ampliamento degli edifici esistenti è necessaria una tavola grafica comparativa tra stato di fatto e stato di progetto.

8. Nel caso di interventi di nuova edificazione nelle zone agricole deve essere prodotta anche documentazione da cui risulti il possesso dei requisiti soggettivi prescritti dalla L.R. 20.3.1982, n.14, tenendo conto di quanto stabilito dall'art. 1 del D.Lgs. 29.3.2004, n.99.

9. La documentazione di cui alla lettera a) del precedente comma 1, relativa sia allo studio geologico sia alla progettazione degli impianti, può essere prodotta dopo il conseguimento della autorizzazione paesaggistica e prima del rilascio del permesso di costruire.

### **ART. 20 – DOMANDA DI AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA**

## COMUNE DI SERRARA FONTANA (NA) – REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

1. Quando si tratti di intervenire su immobili soggetti a vincolo paesistico, vigente ai sensi del D.Lgs. 22.1.2004, n.42, e l'intervento comporti l'obbligo della autorizzazione paesaggistica prevista dall'art.146 della D.Lgs. 22.1.2004, n.42, il richiedente deve conseguire anche detta autorizzazione paesaggistica.
2. Qualora si intenda intervenire mediante permesso di costruire, la relativa istanza è comprensiva anche della richiesta di autorizzazione paesaggistica, ove prescritta, comprensiva della documentazione specificamente stabilita dalla normativa vigente per le autorizzazioni paesaggistiche. In tal caso devono essere allegate copie aggiuntive della documentazione prescritta ai precedenti artt.17, 18, e 19. Qualora si tratti di intervento per il quale il rilascio della autorizzazione paesaggistica sia stata sub-delegata ad altro Ente, lo Sportello Urbanistico provvede ad acquisirla d'ufficio con le modalità di cui al successivo art.26.
3. La istanza può essere anche presentata autonomamente e separatamente quando l'interessato intenda utilizzare l'istituto della comunicazione di inizio di lavori asseverata e quello della segnalazione certificata di inizio di attività, per la cui esecuzione essa risulti necessaria.
4. La documentazione va presentata nel rispetto dei contenuti prescritti dalle direttive statali e regionali eventualmente emanate o da altre disposizioni comunque vigenti in materia. In particolare, ove previsto, è necessaria una simulazione fotografica, realizzata anche mediante strumenti informatici, nonché riprese dall'alto, dell'inserimento dell'opera progettata nella situazione esistente.

### **ART. 21 – PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) DI INIZIATIVA PRIVATA**

1. I proprietari singoli o riuniti in consorzio, rappresentanti, almeno, il 50,1% del complessivo valore imponibile catastale degli immobili compresi nell'ambito assoggettato all'obbligo del piano urbanistico attuativo (PUA), possono redigere piani di lottizzazione convenzionata delle aree comprese in zone edificabili dal vigente strumento urbanistico generale, o altro tipo di piano urbanistico attuativo tra quelli previsti dalla legislazione vigente. In tal caso, il Responsabile dello Sportello Urbanistico provvede, entro dieci giorni dalla presentazione del piano attuativo, a darne notizia agli altri proprietari, ai fini di quanto disposto dall'art.27, comma 5 della L.1.8.2002, n.166.
2. I contenuti e le documentazioni del piano sono stabiliti dagli artt.13 e seguenti, unitamente al 28, della Legge 17.8.1942, n.1150, come modificata dalla Legge 6.8.1967, n.765, nonché dalla L.R.22.12.2004, n.16 e dal suo Regolamento di Attuazione, e dalle Norme Tecniche di Attuazione dello strumento urbanistico generale vigente.
3. Va inoltre allegata tutta la documentazione prescritta, come individuata dalla Deliberazione della Giunta Regionale n.834 dell'11.05.2007 (in B.U.R.C. n.33 del 18.06.2007) in attuazione di quanto disposto dall'art.30 della L.R.22.12.2004, n.16.
4. Le modalità di approvazione sono fissate dal Regolamento Regionale n.5 del 4.8.2011, recante norme di Attuazione della L.R.22.12.2004, n.16, nel testo vigente.

5. I permessi di costruire possono essere rilasciati soltanto dopo che sia intervenuta la definitiva approvazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) e sia stata sottoscritta la relativa convenzione. La disposizione si applica anche nella ipotesi di segnalazione certificata di inizio di attività, sostitutiva della denuncia di inizio di attività prevista dall'art.2, comma 1, lettera c), della L.R.28.11.2001, n.19.

#### **ART. 22 – DISPOSIZIONI COMUNI**

1. Tutti i progetti debbono essere sottoscritti da professionisti debitamente iscritti al relativo Albo, nel rispetto delle competenze professionali così come vigenti.

2. In ogni caso il richiedente è tenuto a dichiarare ed eventualmente documentare l'esistenza o meno di diritti o servitù sull'immobile oggetto dell'intervento. Qualora sussistano su altri immobili di proprietà aliena diritti reali di cui il richiedente il permesso di costruire o il titolare della denuncia di inizio di attività o della segnalazione certificata di inizio di attività intenda avvalersi, è necessario che vengano allegati i titoli certificativi in fotocopia.

3. Per opere di particolare importanza è consentito sottoporre ad esame dello Sportello Urbanistico progetti di massima o planovolumetrici allo scopo di conseguire un parere preventivo, non impegnativo per il Comune, nonché eventuali direttive per la redazione del progetto esecutivo. Tali progetti, presentati in duplice copia, devono comunque essere corredati degli elementi essenziali per la loro leggibilità e dell'indicazione di eventuali vincoli e servitù che interessano l'immobile oggetto dell'intervento progettato.

4. Le varianti seguiranno la stessa procedura posta in atto per i progetti ai quali si riferiscono e non potranno essere eseguite prima del rilascio del titolo abilitativo, salvo che si ricada nella fattispecie prevista dall'art.22, comma 2, del DPR 6.6.2001, n.380, e successive modifiche ed integrazioni.

5. In tutti i casi disciplinati dagli articoli precedenti, che prevedono la presentazione di comunicazioni, istanze, documentazioni, ecc., le stesse possono essere presentate in via telematica, secondo quanto disposto dalle apposite disposizioni comunali, o mediante consegna diretta al protocollo comunale o a mezzo postale con raccomandata con avviso di ricevimento.

6. Ai fini del conseguimento del titolo edilizio, qualunque esso sia, per gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a mq.500 e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia di primo livello di cui all'allegato 1.4.1 del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico 26/6/2015, nonché per gli edifici residenziali di nuova costruzione con almeno 10 unità abitative e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia di primo livello, di cui al medesimo allegato 1.4.1 del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico 26/6/2015, è prescritta la predisposizione all'allaccio per la possibile installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascun spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o no.

*Sezione V – Autocertificazione ed Asseverazione*

**ART. 23 – UTILIZZAZIONE DELL’ISTITUTO DELLA AUTOCERTIFICAZIONE**

1. In applicazione della legislazione vigente, tutte le notizie ed informazioni personali richieste nei precedenti articoli possono essere fornite mediante autocertificazione.
2. Anche gli elementi concernenti la proprietà o altro diritto reale che abiliti alla attivazione del procedimento, compresi quelli relativi alla consistenza degli immobili oggetto dell’intervento, possono essere forniti mediante autocertificazione. Per quanto riguarda i diritti di proprietà o gli altri diritti reali è necessario che nella autocertificazione siano indicati gli estremi dei titoli stessi, in maniera tale da consentire alla Amministrazione Comunale gli eventuali controlli.
3. L’Amministrazione Comunale ha facoltà di procedere a verifiche della veridicità delle informazioni fornite mediante autocertificazione.
4. Quando esse risultino non veritiere comportano l’attivazione del procedimento di annullamento del provvedimento conseguito in base alle stesse, nei modi e forme di legge.

**PARTE SECONDA – DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA  
EDILIZIA**

**TITOLO I – DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI**

**Capo I – Organismi decisionali e consultivi**

**ART.24 – ORGANISMI DECISIONALI E CONSULTIVI**

1. Nella organizzazione delle attività amministrative comunali risultano autonomamente svolte quelle afferenti alle problematiche urbanistico-edilizie, che sono attribuite allo Sportello unico dell’Edilizia, identificato come Sportello Urbanistico, al quale sono connesse, ancorchè nell’esercizio autonomo delle funzioni e dei procedimenti, l’attività subdelegata in materia di tutela paesaggistica, e quelle afferenti alle attività produttive, che sono attribuite allo Sportello Unico delle Attività Produttive (SUAP), quando comportino la necessità di esecuzione di opere edilizie disciplinate dal presente Regolamento, in quanto rientranti fra quelle disciplinate dal DPR 6/6/2001, n.380, e dal D.Lgs.22/1/2004, n.42, e da ogni altra disposizione incidente sulla attività di trasformazione urbanistico-edilizia del territorio.

**ART. 25 – SPORTELLO URBANISTICO PER L’EDILIZIA**

## COMUNE DI SERRARA FONTANA (NA) – REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

1. Al fine di semplificare i procedimenti amministrativi connessi all'attività edilizia, l'Ufficio Tecnico Comunale è dichiarato Sportello Urbanistico per tutti gli adempimenti relativi ai detti procedimenti. Ai sensi di quanto disposto dall'art.5 del DPR 6/6/2001, n.380, lo Sportello Urbanistico costituisce l'unico punto di accesso per il privato interessato in relazione a tutte le vicende amministrative riguardanti il titolo abilitativo e l'intervento edilizio oggetto dello stesso, che fornisce una risposta tempestiva in luogo di tutte le pubbliche amministrazioni, comunque coinvolte.
2. Lo Sportello Urbanistico riceve le comunicazioni, le comunicazioni di inizio lavori asseverate, le segnalazioni certificate di inizio di attività, le domande per il rilascio di permessi di costruire, e di ogni altro atto di assenso comunque denominato in materia di attività edilizia, ivi compresa la segnalazione certificata di agibilità.
3. Lo Sportello Urbanistico cura il procedimento principale ed i sub-procedimenti relativi ad altri titoli comunque da acquisire, al fine dell'approvazione dell'intervento, nonché i rapporti con gli altri uffici e le altre amministrazioni comunque interessate.
4. Esso fornisce agli interessati tutte le informazioni necessarie in relazione ai procedimenti, alle documentazioni, e ad ogni altro elemento necessario. Può anche fornire, su richiesta degli interessati, pareri preventivi sulla conformità di eventuali progetti preliminari alla normativa urbanistica vigente.
5. Laddove sia necessario al fine della assunzione delle determinazioni definitive la acquisizione di pareri, nulla osta, autorizzazioni, di altre Amministrazioni, può essere attivata la conferenza dei servizi secondo le modalità di cui all'articolo precedente.
6. Il verbale definitivo della conferenza dei servizi ha valore di provvedimento amministrativo conclusivo del procedimento e deve essere immediatamente comunicato al richiedente a cura del responsabile dello Sportello Urbanistico.
7. Lo Sportello Urbanistico è competente, nelle medesime materie trattate, alla adozione dei provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi in favore di chi vi abbia interesse ai sensi dell'art.22 e seguenti della L.7.8.1990, n.241, e delle norme comunali di attuazione.
8. Lo Sportello Urbanistico provvede al rilascio dei permessi di costruire, e di ogni altra certificazione attestante 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.
9. Nell'ambito dei procedimenti amministrativi in materia di edilizia ed urbanistica non è più necessario il parere di alcun organo consultivo. Le valutazioni in materia edilizia ed urbanistica propedeutiche alla emanazione dei provvedimenti sono effettuate dal Responsabile del servizio e/o del procedimento nell'ambito della attività istruttoria.
10. Nel caso di istituzione di Sportello Urbanistico intercomunale il funzionamento dello stesso verrà disciplinato nell'atto che ne determinerà la formazione.

### **ART.26 – COMPETENZE SUBDELEGATE DI TUTELA PAESAGGISTICA**

## COMUNE DI SERRARA FONTANA (NA) – REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

1. Il Comune è titolare, in via di subdelega, delle funzioni amministrative in materia di tutela paesaggistica ed ambientale, con particolare riferimento alla emanazione degli atti amministrativi concernenti autorizzazioni paesaggistiche di cui all'art.146 del D.Lgs.22/1/2004, n.42, nonché dei provvedimenti di accertamento di compatibilità paesaggistica di cui all'art.167 del medesimo Decreto legislativo, e quelli di irrogazione di misure sanzionatorie per opere abusive non sanabili ai sensi del medesimo art.167.
2. Nel rispetto di quanto stabilito dal comma 6 dell'art.146 del D.Lgs.22/1/2004, n.42, il Comune ha disposto un servizio idoneo a garantire la differenziazione tra attività di tutela paesaggistica ed esercizio delle funzioni amministrative in materia urbanistico-edilizia.
3. L'attività del servizio di tutela del paesaggio si avvale, oltre che della competenza di un soggetto appositamente a ciò delegato, anche dell'apporto consultivo della Commissione per il Paesaggio, in esecuzione di quanto stabilito dalla L.R.10/82.

### **ART. 27 – ISTITUZIONE E COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO**

1. Quale organo consultivo obbligatorio per l'esercizio delle funzioni sub-delegate in materia di tutela paesaggistica e ambientale, è istituita la Commissione per il Paesaggio.
2. Si compone dei seguenti membri:
  - 1) Cinque membri eletti dal Consiglio Comunale, con voto limitato, secondo le modalità stabilite dalla L.R.10/82.
  3. Tutti i membri elettivi sono scelti tra cittadini, anche non residenti, non consiglieri o assessori comunali, che hanno una sufficiente competenza tecnica, estetica o giuridica in materia urbanistica e/o edilizia e di tutela paesaggistica e ambientale.

### **ART. 28 – NOMINA E DURATA DELLA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO**

1. Tutti i membri elettivi durano in carica tre anni e non sono eleggibili per più di due volte consecutive.
2. La Commissione elegge, al proprio interno, un Presidente ed un Vicepresidente che sostituisce il Presidente durante le adunanze nel caso in cui lo stesso si debba assentare obbligatoriamente.
3. Un dipendente dell'Ufficio Tecnico Comunale, designato dal Responsabile dello Sportello Urbanistico, esercita le funzioni di segretario verbalizzante. In caso di sua assenza la funzione di segretario può essere svolta da un membro della Commissione.
4. Ai sensi di quanto disposto dall'art. 183, comma 3 del D.Lgs n° 42/2004, ai membri della Commissione non spetta alcun compenso per la partecipazione alle attività della Commissione medesima

### **ART. 29 – CASI DI DECADENZA E DI INCOMPATIBILITA'**

## COMUNE DI SERRARA FONTANA (NA) – REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

1. Qualora un membro elettivo non possa presenziare alla seduta della Commissione per il Paesaggio dovrà comunicare la sua assenza all'Ufficio Tecnico Comunale prima della riunione indicando i motivi giustificativi dell'assenza. Sono ritenuti validi solo motivi di forza maggiore.
2. Qualora un membro elettivo risulti assente per tre sedute consecutive senza comunicare la sua assenza all'Ufficio Tecnico Comunale o per ingiustificato motivo, il Presidente, sentita la Commissione, ne proporrà al Sindaco la decadenza. Il Sindaco provvederà a pronunciare la decadenza ed attiverà il procedimento per la relativa surroga.
3. Qualora un membro elettivo risulti assente per sei sedute consecutive, ancorché in maniera giustificata, il Presidente, sentita la Commissione, ne proporrà al Sindaco la decadenza. Il Sindaco provvederà a pronunciare la decadenza ed attiverà il procedimento per la relativa surroga.
4. I membri nominati in sostituzione durano in carica fino alla scadenza dell'incarico collegiale della intera Commissione, secondo i termini stabiliti dal terzo comma del precedente art. 42.
5. Salvo che nel caso ed alle condizioni di cui al comma 4° del successivo art.45, il membro della Commissione per il Paesaggio deve allontanarsi dalla seduta durante l'esame di un progetto da lui firmato o che lo concerna direttamente in quanto proprietario dell'area o dell'immobile, di aree o immobili confinanti con quelli oggetto del progetto esaminato, di aree o immobili appartenenti a parenti (fino al quarto grado) o ad affini (fino al secondo grado); oppure in quanto sia interessato all'esecuzione delle opere.
6. L'allontanamento deve risultare dal verbale della seduta. Nel caso in cui, provata la causa di allontanamento, il membro rifiuti di allontanarsi dalla seduta, la Commissione per il Paesaggio deve pronunciarne la ricusazione facendola risultare dal verbale. Il Presidente sospende la seduta ed il membro ricusato decade dalla carica.
7. Analoga sanzione colpisce il membro che partecipi senza avvertire dell'esistenza di cause di allontanamento che lo riguardino. In tal caso le deliberazioni devono essere annullate dal Presidente, appena conosciuto l'impedimento; ove sussistano elementi di reato il Presidente deve farne rapporto agli Organi competenti perché accertino eventuali responsabilità penali.

### **ART. 30 – COMPITI DELLA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO**

1. La Commissione per il Paesaggio é organo consultivo per l'esercizio delle funzioni sub-delegate in materia di tutela paesaggistico-ambientale.
2. Essa esprime i pareri richiesti per l'esercizio delle funzioni sub-delegate in materia di Beni Paesaggistici ed Ambientali, ai sensi delle leggi regionali vigenti in materia, per l'attuazione del D.Lgs. 22.1.2004, n.42, e delle direttive impartite dalla Autorità sub-delegante in esecuzione delle leggi, nonché delle norme degli strumenti di pianificazione della tutela paesaggistica, come vigenti.

## COMUNE DI SERRARA FONTANA (NA) – REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

3. Inoltre, ai fini dell'adozione dei provvedimenti repressivi di cui al Capo II del Titolo IV del DPR 6.6.2001, n.380, la predetta Commissione esprime parere sull'esistenza di contrasto con rilevanti interessi ambientali, ove necessario così come indicato al comma 5 del successivo art. 45 .
4. Resta salvo il procedimento del rilascio della autorizzazione paesaggistica anche in caso di opere soggette a comunicazione di inizio attività asseverata o a segnalazione certificata di inizio di attività, quando esse comportino modifica dell'aspetto esteriore dei luoghi o degli edifici, come specificato nella allegata tabella illustrativa. Il titolo abilitativo in materia paesaggistica, unitamente ad altri atti di assenso comunque previsti dalla legge, può essere conseguito nell'ambito di una conferenza dei servizi come previsto dal precedente art.25.

### ART. 31 – FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO

1. La Commissione per il Paesaggio si riunisce, su convocazione del Presidente, ogni volta che il Responsabile del relativo servizio lo ritenga necessario. L'avviso di convocazione deve contenere l'ordine del giorno delle questioni e delle pratiche da trattare, nel rispetto dell'ordine temporale di presentazione o di integrazione.
2. Le adunanze sono valide quando intervengono almeno tre dei componenti.
3. I pareri sono resi a maggioranza di voti; in caso di parità di voti vale quello del Presidente.
4. La Commissione per il Paesaggio può sentire, di propria iniziativa o su loro richiesta, i progettisti di opere in esame affinché illustrino i progetti presentati: questi non potranno comunque assistere alla votazione.
5. Delle decisioni della Commissione per il Paesaggio viene redatto verbale, da raccogliere in apposito registro a cura del Segretario della Commissione. I verbali delle adunanze saranno firmati dal Segretario e dai componenti della Commissione presenti all'adunanza.
6. Il Segretario provvederà ad annotare in breve il parere espresso dalla Commissione sulle domande esaminate e ad apporre sui relativi disegni, relazioni, etc. di progetto la dicitura "*Esaminato dalla commissione per il paesaggio nella seduta del..... con parere.....*".
7. Il Presidente della Commissione dovrà apporre la sua firma sia sul parere sintetico trascritto sulla domanda che sotto la dicitura di cui sopra apposta sui disegni, relazioni, etc..
8. I processi verbali delle adunanze devono essere scritti di seguito in apposito registro e devono contenere la motivazione, i voti favorevoli, contrari, astenuti e le eventuali dichiarazioni di voto, del parere espresso. Essi non sono pubblici, salvo il dispositivo finale della decisione.

#### Capo II – Le fasi del procedimento amministrativo

##### *Sezione I – Fase dell'avvio*

### ART. 32 – ATTIVAZIONE DEI PROCEDIMENTI

## COMUNE DI SERRARA FONTANA (NA) – REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

1. I singoli procedimenti amministrativi vengono avviati con la presentazione al protocollo comunale dell'atto di iniziativa di parte (comunicazione, comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA), segnalazione certificata di inizio di attività (SCIA), istanza di permesso di costruire, istanza per l'approvazione di piano attuativo, ecc.), redatto sui moduli appositamente predisposti per ciascuna iniziativa, o in ogni caso secondo i moduli unificati approvati dalla Regione Campania con Decreto dirigenziale 17 del 02/04/2015.
2. In tutti i casi previsti dai precedenti art. 16, 17, 18, 19, 20, 21, al richiedente verrà rilasciata la copia non bollata della comunicazione o della domanda debitamente protocollata dall'apposito Ufficio onde comprovare l'avvenuta presentazione. Nel testo dell'atto di iniziativa deve essere inserita, a cura del richiedente, la elencazione di tutta la documentazione allegata, la quale dovrà essere controllata e protocollata congiuntamente. Nel caso di presentazione a mezzo posta raccomandata o per via telematica non è previsto alcun rilascio di attestazioni o copie.
3. La mancata presentazione della documentazione prescritta per ciascuna fattispecie determina di diritto la improcedibilità della istanza ed il suo rigetto, senza alcun ulteriore adempimento.
4. Allo stesso modo avverrà nel caso di presentazione di documentazioni aggiuntive, prodotte autonomamente o a seguito di richiesta da parte del Responsabile dello Sportello Urbanistico.
5. Successivamente, nel termine di 10 giorni, al richiedente viene comunicata la indicazione del responsabile del procedimento.
6. Lo Sportello Urbanistico annoterà i singoli atti introduttivi del procedimento in protocolli d'ufficio separati per ciascuna tipologia di intervento.
7. Copia degli atti introduttivi del procedimento presentati viene pubblicata per 15 giorni all'Albo Pretorio del Comune a libera visione di chiunque.
8. E' facoltà del Sindaco di approvare modelli esemplificativi degli atti di iniziativa privata, di cui essi saranno tenuti a servirsi chiedendoli allo Sportello Urbanistico, previo pagamento del relativo corrispettivo, nonché degli atti di competenza comunale.

### *Sezione II – Istruttoria*

#### **ART. 33 – ISTRUTTORIA**

1. Lo Sportello Urbanistico cura l'istruttoria delle singole pratiche nei termini di legge, provvedendo in primo luogo alla verifica della completezza ed idoneità della documentazione allegata, a seconda delle caratteristiche delle singole istanze e dei singoli procedimenti amministrativi attivati, e di quanto prescritto dal presente Regolamento Urbanistico Edilizio, onde chiedere l'eventuale integrazione con la tempestività prescritta dalla legge.
2. A tale scopo viene verificata la corrispondenza delle rappresentazioni di parte alla disciplina urbanistica e paesaggistica eventualmente vigente, nonché alle situazioni di fatto esistenti.

## COMUNE DI SERRARA FONTANA (NA) – REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

3. Il tecnico responsabile del procedimento valuterà l'opportunità di effettuare, previa comunicazione alla parte, anche sopralluogo, al fine di verificare la corrispondenza di quanto rappresentato allo stato dei luoghi.
4. Delle sue risultanze va redatta relazione nell'apposito modulo del fascicolo edilizio, sottoscritta dal Tecnico che l'ha effettuato.
5. Salvo il caso della improcedibilità della istanza per mancata produzione della documentazione già prescritta dal presente Regolamento, di cui al comma 3 del precedente art.32, nel caso in cui già dall'esame istruttorio emergesse la necessità di integrazioni o correzioni, il Responsabile dello Sportello Urbanistico ne formulerà richiesta scritta alla parte interessata su relazione del responsabile del procedimento, senza necessità di sentire preventivamente la Commissione per il Paesaggio, nel termine di 15 giorni dalla presentazione della istanza. La richiesta di integrazione non può riguardare documenti già in possesso di pubbliche amministrazioni, atteso che in tal caso lo Sportello Urbanistico è tenuto ad acquisirli direttamente dalle pubbliche amministrazioni che li posseggono.
6. I termini di legge decorrono nuovamente dalla presentazione della documentazione integrativa richiesta. Ove la documentazione richiesta non venga presentata nel termine di 60 giorni l'istanza sarà ritenuta abbandonata e sarà archiviata.
7. Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda il responsabile del procedimento, previa acquisizione dei prescritti pareri degli uffici comunali, nonché dei pareri della ASL e dei Vigili del Fuoco, ove necessari e non già allegati alla istanza, anche mediante conferenza dei servizi, redige una dettagliata relazione contenente la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto e la propria valutazione sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché paesistiche ove applicabili.
8. Nel medesimo termine il medesimo responsabile del procedimento rimette gli atti al Responsabile del Servizio Tutela Beni Ambientali per il procedimento di autorizzazione paesaggistica, ove necessaria ai sensi di legge e del presente Regolamento.
9. Comunque il responsabile del procedimento è tenuto a formulare una motivata proposta di provvedimento al Responsabile dello Sportello Urbanistico competente alla emanazione del provvedimento definitivo nel termine di 10 giorni dalla scadenza dei 60 giorni di cui al precedente settimo comma.
10. La proposta motivata di provvedimento deve contenere gli elementi identificativi del soggetto richiedente e dei suoi titoli, del progettista, della individuazione dell'immobile e dei suoi aspetti quantitativi ed urbanistici, la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento, la valutazione sulla conformità alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti, la indicazione dei pareri e nulla osta acquisiti.
11. Ove venga ravvisato un contrasto con la disciplina vigente, che giustifichi un provvedimento di rigetto, il responsabile del procedimento ne deve fornire adeguata e congrua motivazione con la indicazione puntuale delle disposizioni violate.
12. Quando si tratti di interventi che richiedono la preventiva autorizzazione paesaggistica, i termini stabiliti per l'adozione del provvedimento finale di rilascio del permesso di costruire restano sospesi fino

alla intervenuta acquisizione della autorizzazione paesaggistica. Allo stesso modo resta sospeso il termine iniziale della comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA), o della segnalazione certificata di inizio di attività (SCIA) eventualmente già presentata.

13. La istruttoria necessaria al fine del rilascio della autorizzazione paesaggistica in via di sub-delega viene svolta nel rispetto dei criteri e delle modalità dettate dalla Regione, nonché di quanto disposto dal D.P.C.M. 12.12.2005 in materia di valutazione di compatibilità paesaggistica.

14. La autorizzazione paesaggistica, unitamente a tutti gli altri pareri o nulla osta di altre amministrazioni, diverse da quelle di cui al precedente comma 7, deve essere acquisita dallo Sportello Urbanistico, direttamente o nell'ambito di una conferenza dei servizi appositamente convocata dal suo Responsabile. Ogni comunicazione o provvedimento di qualsiasi natura, proveniente da qualsiasi Autorità, concernente le vicende amministrative riguardanti il titolo edilizio e l'intervento edilizio, rientra nella esclusiva competenza dello Sportello Urbanistico, che fornisce le risposte in luogo di tutte le pubbliche amministrazioni, comunque coinvolte, le cui comunicazioni e risposte, comunque dirette al cittadino, devono passare per lo Sportello Urbanistico che costituisce l'unico tramite per le risposte al cittadino richiedente.

15. La istruttoria necessaria al fine della approvazione dei piani urbanistici attuativi (PUA) viene svolta nel rispetto delle disposizioni dettate dalla L.R.22.12.2004, n.16 e dal suo Regolamento di Attuazione.

#### **ART. 34 – ESAME DELLA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO**

1. Per i singoli progetti, secondo l'ordine di protocollo, viene attivato il procedimento per l'acquisizione della autorizzazione paesaggistica, ove prescritto, in applicazione di quanto disposto dalla disciplina vigente previa verifica preliminare dei presupposti per l'applicazione dell'art.149 del Dec. Leg.vo n° 42 /2004 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché di quanto disposto dagli Allegati A e B del DPR 13/2/2017, n.31, in riferimento alle tipologie di intervento per le quali è esclusa la necessità della autorizzazione paesaggistica, o è prevista la autorizzazione paesaggistica assoggettata a procedura semplificata, come analiticamente esplicitati nelle tipologie di interventi contenute nella tabella di cui all'Allegato C.

2. In tale contesto vengono sottoposti all'esame della Commissione per il Paesaggio, laddove richiesto, per il parere di competenza.

3. Si può derogare all'ordine di protocollo quando si tratti di opere pubbliche, di varianti in corso d'opera, oppure quando sia opportuna la trattazione congiunta di pratiche diverse presentate in momenti diversi, che debbano essere esaminate in una visione unitaria.

4. Per quanto riguarda la disciplina della formazione e del funzionamento della Commissione si rinvia alle disposizioni del Capo I del presente Titolo I del presente Regolamento Urbanistico Edilizio.

5. Il rigetto delle istanze basato su carenza di documentazione prescritta e richiesta ad integrazione, sulla carenza di assenso di avente titolo necessario, nonché sulla inidoneità giuridica ed urbanistica dell'area interessata non richiede il preventivo esperimento del procedimento ordinario né il preventivo esame della Commissione.

*Sezione III – Fase decisionale e provvedimentale*

**ART. 35 – AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA**

1. Ove si tratti di intervento per il quale operi la sub-delega di cui alla L.R. 23.2.1982, n.10, il Responsabile del relativo servizio, verificata la sussistenza dell'obbligo della autorizzazione paesaggistica, ed acquisita eventuale documentazione integrativa, accerta la conformità dell'intervento proposto con le prescrizioni contenute nei provvedimenti di dichiarazione di interesse pubblico e nel Piano Territoriale Paesaggistico vigente (o di piano equipollente ove esistente), e redige una relazione tecnica illustrativa e sottopone la pratica al parere della Commissione per il Paesaggio.

2. Una volta acquisito il parere della Commissione per il Paesaggio, trasmette al soprintendente la documentazione presentata dall'interessato, accompagnandola con la relazione tecnica illustrativa e il parere della Commissione, entro il termine di 40 giorni dalla presentazione della istanza completa della documentazione prescritta, dandone comunicazione all'interessato, al fine di conseguire il parere preventivo e vincolante della Soprintendenza.

3. Nel caso invece in cui si tratti di intervento per il quale non operi la predetta sub-delega a favore del Comune, si provvederà a far richiesta della autorizzazione paesaggistica alla Autorità sub-delegata ai sensi di legge.

4. Nei casi ammessi dalla legge, è possibile conseguire la predetta autorizzazione nell'ambito di una conferenza dei servizi, convocata ai sensi di quanto stabilito dal penultimo comma del precedente art.33.

5. Rimane fermo l'obbligo del rispetto di quanto stabilito dal comma 2 del presente articolo, salvo il caso in cui la Soprintendenza territorialmente competente abbia partecipato alla conferenza dei servizi di cui al comma precedente.

6. Se nel termine di 45 giorni dal ricevimento degli atti la Soprintendenza renderà il suo parere, il Responsabile del servizio competente emanerà il provvedimento finale conformemente al parere della Soprintendenza. Ove si tratti di parere favorevole al rilascio della autorizzazione paesaggistica, il Responsabile emanerà il provvedimento di autorizzazione. Ove si tratti di parere contrario, il Responsabile provvederà alla emanazione del provvedimento di rigetto della istanza motivandolo con richiamo alle motivazioni rese nel parere negativo della Soprintendenza, a seguito del decorso dei termini del preavviso di rigetto reso ai sensi dell'art.10 bis della L. 7.8.1990, n.241, come introdotto dall'art.6

## COMUNE DI SERRARA FONTANA (NA) – REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

della L.11.2.2005, n.15, come prescritto dall'art.146, comma 8, del D.Lgs.22.1.2004, n.42, e successive modificazioni.

7. Decorso il termine di 60 giorni dal ricevimento degli atti da parte della Soprintendenza senza che questa abbia adottato alcun provvedimento o reso alcuna valutazione, il Responsabile può provvedere autonomamente sulla istanza facendo uso unicamente del parere reso dalla Commissione per il Paesaggio. Anche in questo caso si applicano, in sede di rilascio, le disposizioni di cui al precedente comma 6.

8. Nei casi per i quali trova applicazione la procedura semplificata di cui all'Allegato B del D.P.R.13.2.2017, n.31, i termini di cui ai commi precedenti saranno ridotti secondo le disposizioni corrispondenti. In tal caso non è richiesto il preventivo parere della Commissione per il Paesaggio.

9. Laddove ricorrano le condizioni previste dai commi 4 e 5 dell'art.167 del D.Lgs. 22.1.2004, n.42, e vi sia istanza di parte intesa a conseguire la dichiarazione di accertamento di compatibilità paesaggistica, il responsabile del relativo servizio trasmette, immediatamente, la istanza con la relativa documentazione alla Soprintendenza per il parere preventivo e vincolante da rendersi nel termine perentorio di 90 giorni.

10. Se nel termine di cui al precedente comma interverrà parere della Soprintendenza, il Responsabile del servizio competente emanerà il provvedimento finale conformemente al parere della Soprintendenza. Ove si tratti di parere favorevole all'accertamento della compatibilità paesaggistica, il Responsabile emanerà il relativo provvedimento, attivando anche il procedimento per la determinazione della sanzione prevista dal comma 5 dell'art.167 del D.Lgs. 22.1.2004, n.42.

11. Ove si tratti di parere contrario, il Responsabile provvederà alla emanazione del provvedimento di rigetto della istanza motivandolo con richiamo alle motivazioni rese nel parere negativo della Soprintendenza, con le modalità procedurali di cui al comma 5 del successivo art.36, nonché alla adozione dei conseguenti provvedimenti per il ripristino dello stato dei luoghi.

12. I pareri prescritti al fine dei provvedimenti abilitativi in materia paesaggistica possono essere conseguiti anche nell'ambito di conferenze dei servizi ai sensi di quanto disposto dal precedente art.33.

### **ART. 36 – RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE**

1. Conseguita la autorizzazione paesaggistica, laddove richiesta, nonché ottenuto il parere della ASL e di eventuali altri Enti o Uffici, ove necessari, anche mediante conferenza dei servizi, il Responsabile dello Sportello Urbanistico emana il permesso di costruire sottoscrivendo il relativo provvedimento con gli atti progettuali allegati nel termine perentorio stabilito dalla legge. L'inutile decorso del predetto termine senza l'adozione di alcun provvedimento comporta il configurarsi del conseguimento del titolo per silenzio, nella ricorrenza dei presupposti appositamente previsti dalla legge.

2. Il permesso di costruire è rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederla. Nel caso di immobili di proprietà dello Stato o di altri Enti Pubblici, il provvedimento è

## COMUNE DI SERRARA FONTANA (NA) – REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

rilasciato a coloro che siano muniti di titolo al godimento del bene rilasciato dai competenti organi dell'Amministrazione.

3. Dell'avvenuta emanazione va data comunicazione al richiedente mediante avviso notificato (è ammesso l'uso del mezzo postale), nel quale vengano inoltre comunicate l'entità e le modalità di pagamento del contributo di costruzione, secondo le sue articolazioni (artt. 16 e 19 del DPR 6.6.2001, n.380), ove dovuto, nonché i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.

4. La materiale consegna del provvedimento al richiedente è subordinata alla dimostrazione dell'avvenuto pagamento dei ratei di contributo di concessione dovuti, nonché di qualsiasi altro versamento a qualsiasi titolo dovuto.

5. Nel caso di esito negativo sull'istanza di permesso di costruire, per motivi urbanistici, per motivi di tutela paesaggistica o per entrambi, va notificato (è ammesso l'uso del mezzo postale), nei medesimi termini di legge, il provvedimento motivato di diniego, previa notifica del preavviso di rigetto previsto dall'art. 10 bis della L.7.8.1990, n.241, e successive modificazioni ed integrazioni.

### **ART. 37 – FORMA E CONTENUTO DEI PROVVEDIMENTI FINALI**

1. Il testo del provvedimento finale di permesso di costruire deve contenere le generalità del titolare, il suo codice fiscale, oltre che la qualificazione del suo rapporto con il bene. Nel caso in cui il titolare sia una persona giuridica, vanno indicati, oltre gli elementi identificativi della stessa, anche quelli del legale rappresentante. Quando il titolare sia soggetto diverso dal proprietario, vanno indicati anche gli elementi identificativi del proprietario.

2. Vanno inoltre indicati gli elementi identificativi dell'immobile con la precisa individuazione dei dati catastali, concernenti anche l'intera superficie di terreno asservita.

3. Nel caso di asservimento di proprietà aliena, totale o parziale, essa deve essere precisamente identificata, unitamente agli estremi dell'atto pubblico di asservimento.

4. Devono poi essere riportati gli estremi della istanza di rilascio del titolo, la qualificazione del tipo di intervento assentito, gli estremi ed il risultato finale degli eventuali pareri acquisiti, con la trascrizione della motivazione in caso di dissenso da detti pareri, gli estremi ed il risultato finale di eventuali autorizzazioni, nulla osta, formulati da altre Autorità e necessari al procedimento amministrativo, eventualmente acquisiti nell'ambito di una conferenza dei servizi..

5. Vanno infine indicate le motivazioni della determinazione, che possono consistere anche nel rinvio ricettizio alla motivata proposta di provvedimento del responsabile del procedimento, le eventuali condizioni e prescrizioni, con le relative motivazioni, i termini fissati per l'inizio e la ultimazione dei lavori, l'ammontare del contributo di costruzione ove dovuto.

6. Nell'eventuale provvedimento finale di rigetto vanno indicate con estrema precisione le motivazioni ed i riferimenti normativi che sono assunti a fondamento della decisione negativa. Esso deve

## COMUNE DI SERRARA FONTANA (NA) – REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

essere preceduto dalla comunicazione del preavviso di rigetto, emanato ai sensi dell'art.10 bis, della L.7.8.1990, n.241, e successive modificazioni ed integrazioni.

### **ART. 38 – CARATTERE, DURATA, DECADENZA, RINNOVO**

1. Il provvedimento di permesso di costruire viene rilasciato ai soggetti giuridici abilitati alla loro richiesta. Esso è trasferibile ai successori od aventi causa i quali debbono chiederne la voltura, allegando il documento comprovante l'avvenuto trasferimento della titolarità dell'immobile o la costituzione del diritto reale. Le volture vengono annotate in calce al provvedimento originario.
2. La voltura non modifica in alcun modo il decorso dei termini di inizio e di ultimazione dei lavori fissati nel provvedimento originario.
3. Salvo i casi di annullamento, nonché salvo i casi di cui al precedente art.11, comma 1°, lett.b), il provvedimento è irrevocabile.
4. Il provvedimento ha validità di 12 mesi dalla data della emanazione e decade se le opere non vengono iniziate entro questo termine.
5. Salvo diversa prescrizione contenuta nello stesso provvedimento, le opere assentite debbono essere completate entro tre anni dalla data di inizio dei lavori; una maggior durata può essere accordata per opere pubbliche, per opere di notevole mole o che richiedano tecniche costruttive particolari e per dimostrate cause di forza maggiore non dipendenti dal titolare dell'atto.
6. La proroga non può essere concessa quando il termine sia già decorso.
7. Il mancato inizio dei lavori o il loro mancato completamento nei termini indicati comporta per il Responsabile dello Sportello Urbanistico l'obbligo di dichiararne la decadenza. Analogo provvedimento deve essere adottato nel caso di contrasto con nuove previsioni urbanistiche, sempre che i lavori non abbiano avuto effettivo inizio prima dell'entrata in vigore delle nuove norme urbanistiche e non vengano completati entro tre anni dall'inizio dei lavori.
8. Per l'eventuale rinnovo si applica la disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento dell'assunzione della nuova determinazione.
9. In ogni caso il provvedimento di permesso di costruire è rilasciato facendo salvi i diritti dei terzi, nonché a condizione della piena osservanza di tutte le norme di legge e di regolamento che disciplinano l'attività edilizia.
10. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche nel caso in cui per l'esecuzione delle opere sia stato utilizzato l'istituto della comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA) o quello della segnalazione certificata di inizio di attività (SCIA).

### **ART. 39 – CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

## COMUNE DI SERRARA FONTANA (NA) – REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

1. Salvo i casi di permessi di costruire a titolo gratuito così come previsti dall'art. 17 del DPR 6.6.2001, n.380, lo Sportello Urbanistico determina il contributo dovuto secondo i parametri vigenti, sia per quanto riguarda la quota per gli oneri di urbanizzazione (art. 16, comma 2, e art.19 del DPR 6.6.2001, n.380) sia per quanto riguarda la quota per costo di costruzione, quando sia dovuta (art. 16, comma 3, e art.19, comma 2, del DPR 6.6.2001, n.380) ai fini della notifica di cui al precedente art. 36.
2. Il versamento delle quote di contributo può essere scaglionato nel tempo con le modalità ed i termini fissati con delibera del Consiglio Comunale.
3. A garanzia delle quote il cui pagamento venga dilazionato deve essere prodotta idonea fideiussione di pari importo avente scadenza fino al termine ultimo fissato dall'art. 42 del DPR 6.6.2001, n.380.
4. Scaduti detti termini si applicano le sanzioni di cui all'art. 42 del DPR 6.6.2001, n.380. In tal caso il Responsabile dello Sportello Urbanistico avvierà il procedimento per il recupero coattivo delle somme dovute, anche mediante la riscossione della somma oggetto della fideiussione, soltanto dopo che sia decorso il termine ultimo che comporta l'aumento del 40% della somma dovuta. Di ciò viene data notizia all'interessato nel provvedimento di determinazione del contributo e delle forme di rateizzazione, senza che sia necessario alcun altro avviso relativo alle scadenze dei singoli ratei.
5. Nel caso in cui l'interessato abbia attivato il procedimento di segnalazione certificata di inizio di attività (SCIA) per opere soggette a titolo oneroso, lo Sportello Urbanistico provvede a controllare la determinazione del contributo di costruzione operata dalla parte ed a notificare l'eventuale rideterminazione, con richiesta di conguaglio, ove dovuto.

### Capo III – Semplificazione dei procedimenti amministrativi

#### *Sezione I – Conferenza dei Servizi*

#### **ART. 40 – CONFERENZA DEI SERVIZI**

1. Per i casi nei quali sia necessario conseguire pareri, nulla osta, assensi di altri uffici dello stesso Comune il responsabile del procedimento li acquisisce direttamente servendosi dello Sportello Urbanistico, anche mediante conferenza dei servizi interni..
2. Quando sia necessario conseguire pareri, nulla osta, assensi di altre amministrazioni, il responsabile del procedimento segnala al Responsabile dello Sportello Urbanistico la opportunità della convocazione della conferenza dei servizi, ai sensi dell'art.14 della L.7.8.1990, n.241, nel testo vigente.
3. Della conferenza viene redatto verbale nel quale vengono annotate le generalità dei partecipanti ed il ruolo rivestito, le valutazioni emesse e le determinazioni definitive assunte.
4. In questi casi alle determinazioni finali della conferenza dei servizi è attribuito il valore che la legge annette a tale tipologia di determinazioni.

*Sezione II – Collaborazione tra privati e Comune*

**ART. 41 – PARERI PREVENTIVI**

1. E' riconosciuta la facoltà per il cittadino di formulare richiesta di un preventivo parere di massima su eventuali progetti di nuovi interventi.
2. A tal fine l'interessato deve produrre una istanza corredata da una documentazione che consenta allo Sportello Urbanistico la individuazione della fattispecie oggetto della richiesta, con la indicazione dei valori quantitativi del terreno disponibile, della consistenza da realizzare, con una rappresentazione grafica almeno di ingombro che consenta di valutare l'incidenza dell'eventuale insediamento con la realtà circostante.
3. Il parere preventivo è rilasciato dal Responsabile dello Sportello Urbanistico a seguito di istruttoria del responsabile del procedimento.
4. Esso non impegna il Responsabile dello Sportello Urbanistico al fine del rilascio del permesso di costruire, se non esclusivamente per quanto attiene la acclarata conformità alle norme vigenti per quanto riguarda i valori quantitativi, ove essi vengano poi riproposti in sede di richiesta del permesso medesimo.

Capo IV – L'accesso ai documenti

**ART. 42 – PUBBLICITA' DEGLI ATTI. STRUMENTI DI INFORMAZIONE E DI TRASPARENZA – ACCESSO AI DOCUMENTI**

1. Copia del provvedimento di permesso di costruire, nonché della CILA o della SCIA, della autorizzazione paesaggistica, deve essere affissa all'Albo Pretorio del Comune per quindici giorni consecutivi, a libera visione del pubblico. Allo stessa pubblicità sono soggetti i provvedimenti sanzionatori.
2. I medesimi provvedimenti di cui al comma 1 sono pubblicati sul sito informatico del Comune, articolato per categorie di atti.
3. Chiunque può prendere visione del progetto approvato e dei relativi allegati, facendone apposita richiesta. Per l'esercizio del diritto di accesso e per le sue potenzialità e limitazioni si rinvia a quanto disposto dal D.Lgs.14/3/2013, n.33, nel testo vigente.
4. Per quant'altro, si rinvia a quanto già disposto nell'apposito Regolamento Comunale, che disciplina il diritto di accesso in attuazione della L.7.8.1990, n.241.

**ART.43. – CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

## COMUNE DI SERRARA FONTANA (NA) – REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

1. In risposta a formale richiesta del cittadino, lo Sportello Urbanistico rilascia certificato di destinazione urbanistica in riferimento ai suoli ed ai fabbricati, sulla base delle risultanze dello strumento urbanistico vigente e di quello eventualmente adottato. Nel certificato si da conto anche della circostanza se gli immobili cui si riferisce la certificazione sono compresi in ambiti territoriali assoggettati all'obbligo di pianificazione attuativa.

### Capo V – Vigilanza e sanzioni

#### ART. 44 – CONTROLLO E VIGILANZA NELL'ESECUZIONE DEI LAVORI

1. Il Responsabile dello Sportello Urbanistico esercita la vigilanza ed il controllo sulla corrispondenza delle modalità di esecuzione dei lavori assentiti alle norme di legge, a quelle del presente Regolamento Urbanistico Edilizio, a quelle del vigente strumento urbanistico generale e/o esecutivo, del vigente Piano Territoriale Paesistico (o di piano equipollente ove esistente), nonché alle previsioni del progetto approvato, mediante i funzionari e gli agenti comunali, o propri consulenti appositamente incaricati.

2. A tal'uopo il provvedimento di permesso di costruire, ovvero copia della comunicazione, della denuncia di inizio di attività, o della segnalazione certificata di inizio di attività, con i relativi allegati tecnici, o loro copia conforme, dovranno essere costantemente tenuti a disposizione dei suddetti funzionari o incaricati sul luogo della costruzione fino a che l'opera non sia ultimata.

3. Tutti gli addetti o incaricati alla vigilanza ed al controllo sulle costruzioni hanno diritto al libero accesso ai cantieri per eseguire qualsiasi operazione di controllo.

4. Per le opere soggette a semplice comunicazione, di cui al precedente art.16, è necessario l'accertamento della loro effettiva consistenza allo scopo di verificare che esse non configurino un intervento soggetto a permesso di costruire o a comunicazione di inizio lavori asseverata o a segnalazione certificata di inizio di attività. In tal caso, il Responsabile dello Sportello Urbanistico disporrà la sospensione dei lavori, con i conseguenti provvedimenti repressivi o sanzionatori ai sensi della legislazione vigente.

5. I funzionari dell'Ufficio Tecnico Comunale ed i Vigili Urbani sono tenuti ad accertare che chiunque esegua lavori contemplati dal presente Regolamento Urbanistico Edilizio sia in possesso del relativo provvedimento di permesso di costruire, o, nei casi previsti, della copia della comunicazione, della comunicazione di inizio lavori asseverata o della segnalazione certificata di inizio di attività presentata allo Sportello Urbanistico munita del protocollo comunale di presentazione. A questo fine il titolare del provvedimento ha l'obbligo di esporre alla pubblica vista, sul luogo dei lavori, un cartello, di dimensioni di almeno cm. 50 x cm. 90, contenente il numero e la data del medesimo, i nomi della ditta

intestataria del titolo, del costruttore, del progettista, del direttore dei lavori, del responsabile della sicurezza, e la destinazione d'uso prevista.

6. I medesimi funzionari hanno il compito di vigilare sui lavori in corso per assicurarne l'esecuzione in conformità alle norme generali vigenti in materia, alle norme del presente Regolamento Urbanistico Edilizio, nonché al progetto approvato ed alle eventuali prescrizioni contenute nel provvedimento di permesso di costruire o nella comunicazione o nella comunicazione di inizio lavori asseverata o nella segnalazione certificata di inizio di attività.

7. Accertate eventuali infrazioni i medesimi funzionari le contestano nei modi previsti dalla legge, nonché ne danno, per iscritto, tempestiva comunicazione al Responsabile dello Sportello Urbanistico perché adottati i provvedimenti di sua competenza. Inoltre gli Ufficiali ed Agenti di Polizia Giudiziaria sono tenuti a darne comunicazione immediata alle Autorità di cui all'ultimo comma dell'art. 27 del DPR 6.6.2001, n.380.

#### **ART. 45 – SOSPENSIONE DEI LAVORI**

1. Salvo che si tratti di opere di cui al precedente art.16, il Responsabile dello Sportello Urbanistico ordina la sospensione dei lavori quando:

- le opere in corso di esecuzione non sono state oggetto di regolare permesso di costruire, o di comunicazione di inizio lavori asseverata o di segnalazione certificata di inizio di attività, nei casi in cui uno di tali titoli è prescritto;
- il Direttore dei lavori non ha assunto l'effettiva direzione degli stessi o l'ha abbandonata senza essere sostituito;
- non è stata data comunicazione allo Sportello Urbanistico del cambiamento del Direttore medesimo o dell'esecutore delle opere;
- l'esecutore dei lavori non ottempera alle prescrizioni inerenti l'impianto o la conduzione del cantiere, con particolare riferimento alle vigenti disposizioni in materia di sicurezza nei cantieri .

2. L'ordine di sospensione va notificato al titolare del permesso di costruire o della comunicazione di inizio lavori asseverata o della segnalazione certificata di inizio di attività, al proprietario dell'immobile in cui si eseguono le opere contestate, nonché al Direttore dei lavori ed al costruttore (se conosciuto).

3. L'adempimento all'ordine di sospensione è assicurato dagli agenti e dai funzionari all'uopo preposti, che svolgono sul cantiere periodica sorveglianza. Se l'ordine di sospensione viene trasgredito, il Responsabile dello Sportello Urbanistico è tenuto a farne denuncia all'Autorità giudiziaria. La sospensione dei lavori può essere assicurata anche mediante apposizione di sigilli, piantonamento ed ogni altro modo di controllo che il Responsabile dello Sportello Urbanistico ritenga, caso per caso, necessario.

4. Tutti gli oneri sono a carico solidale del titolare del titolo abilitativo, del committente, del Direttore dei lavori e dell'esecutore delle opere, salvo che uno non abbia contestato all'altro e comunicato allo Sportello Urbanistico la non conformità delle opere eseguite od in esecuzione.
5. Le spese sono rimosse con le norme stabilite dalla disciplina vigente in materia di riscossione coattiva delle entrate comunali.
6. La prosecuzione dei lavori può essere autorizzata per rimuovere le cause che hanno dato luogo alle sospensioni.
7. Quando è accertato che i lavori sono difformi dal progetto approvato, od oggetto della asseverazione o certificazione di parte, solo per una parte marginale della costruzione, il Responsabile dello Sportello Urbanistico, allorché il titolare ne faccia espressa richiesta, può consentire la ripresa dei lavori previa applicazione delle sanzioni di cui al Capo II del Titolo IV del DPR 6.6.2001, n.380.
8. La sospensione dei lavori è ordinata con riserva di adottare i provvedimenti richiesti dall'inosservanza e senza pregiudizio delle successive sanzioni amministrative e penali previste dalla legislazione vigente.

#### **ART. 46 – ADOZIONE DEI PROVVEDIMENTI SANZIONATORI**

1. Prima di pervenire alla adozione dei provvedimenti sanzionatori definitivi, il Responsabile dello Sportello Urbanistico valuta la situazione accertata alla luce della normativa vigente e dei titoli in possesso del titolare dell'abuso, al fine di pervenire alla corretta qualificazione dell'abuso onde individuare la specifica tipologia di misura sanzionatoria applicabile al caso fra quelle previste dalla legislazione vigente.
2. Una volta definita la fattispecie abusiva ed individuata la tipologia di misura sanzionatoria, il Responsabile dello Sportello Urbanistico emette il relativo provvedimento mediante ordinanza, formulata, per ciascuna tipologia di abuso, secondo le tipizzazioni dettate dalle singole norme contenute nel Capo II del Titolo IV del DPR 6.6.2001, n.380.
3. La adozione di provvedimenti sanzionatori dovuti ai sensi di legge per opere abusive non richiede la preventiva comunicazione dell'avvio di procedimento.
4. Ove venga accertato il volontario inadempimento al provvedimento sanzionatorio, il Responsabile dello Sportello Urbanistico provvede al prosieguo del procedimento per i conseguenti provvedimenti previsti dalla legge.
5. Ai fini dell'adozione dei provvedimenti repressivi previsti dall'art.31 del DPR 6.6.2001, n.380, il Responsabile dello Sportello Urbanistico consulta la Commissione per il Paesaggio quando sia necessario accertare il contrasto con rilevanti interessi ambientali.
6. Nell'esercizio delle funzioni sub-delegate in materia di vincolo paesaggistico, in presenza di una opera abusiva il Responsabile del relativo servizio da luogo alla applicazione delle disposizioni dettate dall'art.167, commi 1, 2 e 3, del D.Lgs. 22.1.2004, n.42. Nel caso in cui venga attivato, ad istanza di

parte, il procedimento di accertamento di compatibilità paesaggistica, previsto e disciplinato dai commi 4 e 5 del medesimo art.167, il Responsabile del relativo servizio non può applicare le misure sanzionatorie, senza che si sia prima concluso, con esito negativo il procedimento attivato ad istanza di parte.

**ART. 47 – ANNULLAMENTO DI PERMESSO DI COSTRUIRE O DI COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI ASSEVERATA O DI SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO DI ATTIVITA’**

1. Nei casi previsti dalla legge, ed alle condizioni e nei termini stabiliti dall’art.21 *nonies* della L.7.8/1990, n.241, quando sia verificata la illegittimità del titolo rilasciato e la sussistenza di un interesse pubblico attuale, concreto e prevalente, il Responsabile dello Sportello Urbanistico può disporre l’annullamento in sede di autotutela dei permessi di costruire rilasciati, o delle comunicazioni di inizio lavori asseverate o delle segnalazioni certificate di inizio di attività divenute efficaci. Il provvedimento di annullamento deve essere emanato e notificato entro 18 mesi dal rilascio del titolo.

2. L’avvio del relativo procedimento, che può essere suscitato anche da iniziativa di terzi finalizzata a richiedere il riesame dei titoli abilitativi rilasciati, deve essere preventivamente comunicato ai soggetti interessati, nelle forme stabilite dagli artt.7 e 8 della L.7.8.1990, n.241, assegnando un termine di almeno 20 giorni per prendere visione degli atti e depositare memorie e deduzioni.

3. Ai fini dell’adozione del provvedimento di annullamento è necessario seguire lo stesso procedimento seguito ai fini del rilascio, salvo che nel frattempo non sia cambiata la normativa. In tal caso va seguito il procedimento che è vigente ai fini del rilascio di un titolo analogo.

4. Nella determinazione finale deve essere fornita congrua motivazione anche in riferimento alle memorie e deduzioni formulate dalla parte interessata.

5. L’obbligo della preventiva comunicazione dell’avvio del procedimento si applica anche quando si debba procedere alla dichiarazione di decadenza del permesso di costruire, della comunicazione di inizio lavori asseverata, della segnalazione certificata di inizio di attività, o della autorizzazione paesaggistica.

6. Il provvedimento di permesso di costruire può essere annullato quando consente opere non conformi alle norme vigenti, e a quelle adottate (nel caso di pendenza dell’obbligo di applicazione delle misure di salvaguardia) prima del rilascio, e quando vi sia anche un interesse pubblico attuale e concreto contrastante con la realizzazione dell’opera assentita.

7. Non è necessaria la presenza dell’interesse pubblico quando il provvedimento sia stato conseguito sulla base di falsa documentazione e rappresentazione dei luoghi o quando il progetto risulti redatto e sottoscritto da tecnico privo dei requisiti di abilitazione e competenza, o nel caso in cui le circostanze oggetto di autocertificazione siano risultate false. In tal caso, l’emanazione del provvedimento di annullamento non è soggetto a limiti temporali, purchè la falsità sia stata acclarata con sentenza passata in giudicato.

#### ART. 48 – AGIBILITÀ

1. Nessun edificio nuovo, ricostruito o sopraelevato, totalmente o parzialmente, ristrutturato, sottoposto ad opere di adeguamento ad una nuova destinazione d'uso può essere occupato o rioccupato - neppure parzialmente - senza che ne sia stata certificata l'agibilità, nella sussistenza delle condizioni previste dalla vigente legislazione, salvo che il permesso di costruire rilasciato per gli interventi edilizi non escluda espressamente l'esigenza della nuova certificazione. La presente disposizione si applica anche in presenza di interventi di recupero sugli edifici esistenti che influiscano sulle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti.

2. La sussistenza delle condizioni di agibilità, nel rispetto di quanto stabilito dalla normativa vigente in materia di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico, unitamente alla conformità delle opere eseguite al titolo edilizio conseguito, deve essere attestata mediante segnalazione certificata, in assenza della quale l'immobile non può essere legittimamente utilizzato.

3. A tal fine, entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto titolare del permesso di costruire, o il soggetto che ha presentato la segnalazione certificata di inizio di attività, o i loro successori o aventi causa, presenta allo Sportello Urbanistico apposita segnalazione certificata, per i seguenti interventi:

a) nuove costruzioni;

b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;

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

d) singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni;

e) singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di agibilità parziale.

4. La mancata presentazione della segnalazione di cui al precedente comma comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da euro 77 e euro 464.

5. Alla segnalazione certificata, diretta allo Sportello Urbanistico, debbono essere allegati i seguenti documenti:

a) attestazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato che assevera la sussistenza delle condizioni di cui al comma 2;

b) certificati di collaudo statico così come prescritto dall'art.67 del DPR 6.6.2001, n.380, ovvero, per gli interventi di cui al comma 8-bis del medesimo articolo, dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori;

## COMUNE DI SERRARA FONTANA (NA) – REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

c) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'art.77, nonché all'art.82 del medesimo DPR 6.6.2001, n.380;

d) gli estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale, ove necessaria;

e) dichiarazione dell'impresa installatrice, che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico prescritte dalla disciplina vigente ovvero, ove previsto, certificato di collaudo degli stessi, con eventuale attestato di certificazione energetica, compilato e sottoscritto da Soggetto Certificatore competente, nei casi previsti dalle disposizioni vigenti nonché in quelli previsti dai successivi artt.70 e 80.

6. L'utilizzo delle costruzioni interessate può essere iniziato dalla data di presentazione allo Sportello Urbanistico della segnalazione certificata corredata di tutta la documentazione di cui al comma precedente.

7. Ferme restando le facoltà ed i poteri stabiliti dall'art.19, commi 3 e 6-bis, della L.7/8/1990, n.241, e ss.mm.ii., lo Sportello Urbanistico effettua controlli annuali, selezionando, mediante sorteggio, il 20% delle segnalazioni presentate nell'anno precedente. Dell'esito del sorteggio va data comunicazione alle ditte interessate entro 10 giorni fissando il giorno dell'eventuale sopralluogo, onde consentire la partecipazione dei tecnici di parte. Il controllo deve essere fatto tempestivamente in maniera tale da comunicarne l'esito agli interessati entro i 30 giorni successivi alla comunicazione. Nel caso in cui dal controllo emerga la mancanza dei requisiti prescritti, il Responsabile dello Sportello Urbanistico ordina, con provvedimento motivato, all'interessato di conformare l'opera alla normativa vigente.

8. Restano impregiudicati e non soggetti a limiti temporali la potestà e l'obbligo della applicazione delle disposizioni relative alla vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia, alle responsabilità e alle sanzioni previste dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e dalle leggi regionali.

9. Nel caso in cui, nel corso del tempo, lo Sportello Urbanistico venisse a conoscenza della perdita delle condizioni di agibilità, anche solo parziale, in riferimento alle condizioni prima richiamate, dovrà emanare ordinanza mediante la quale sia dichiarata la inagibilità dell'immobile, con contestuale ordine di sospensione del suo uso. In tal caso, l'avente titolo potrà riutilizzare l'immobile per la finalità legittima, dopo che saranno state rimosse le cause che hanno determinato la emanazione del provvedimento, con gli interventi eventualmente necessari, eseguiti nel rispetto della disciplina specifica dettata dal presente Regolamento per le varie tipologie di interventi, e la presentazione di nuova segnalazione certificata di cui ai precedenti commi 3 e 5.

### ART. 49 – LIBRETTO D'USO E DI MANUTENZIONE

1. A seguito della esecuzione di interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione, nonché di sopraelevazione ed ampliamento di edifici esistenti, è obbligatoria la predisposizione del libretto d'uso e di manutenzione.

2. Il libretto d'uso e di manutenzione deve essere redatto dal Direttore dei Lavori e deve essere presentato, in copia autentica, unitamente alla presentazione della comunicazione di ultimazione dei lavori e della segnalazione certificata per l'agibilità, di cui al precedente art.74, del quale costituisce condizione per il rilascio.
3. Il libretto d'uso e di manutenzione contiene l'insieme delle informazioni tecniche sulle caratteristiche del fabbricato, per quanto riguarda gli aspetti tecnico-costruttivi, impiantistici e di idoneità tecnica agli usi cui sono destinati. Nei casi in cui esso è prescritto contiene anche le informazioni sulle altre caratteristiche dell'edificio, di cui alle lettere b) e c) del comma 3 del precedente art.48.
4. Il libretto d'uso e di manutenzione deve essere aggiornato in occasione di ogni successivo intervento edilizio avente le caratteristiche di cui al comma 1) del presente articolo.

## TITOLO II – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI

### Capo I – Realizzazione degli interventi

#### *Sezione I – Esecuzione e controllo delle opere*

#### **ART. 50 – AUTORIZZAZIONI SPECIALI**

1. Non è consentito procedere all'inizio dei lavori delle opere assentite con il permesso di costruire o con comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA) o con segnalazione certificata di inizio di attività (SCIA), prima che siano state conseguite le Autorizzazioni previste da norme speciali, con le modalità di cui all'art.5 del DPR 6/6/2001, n.380, ovvero prima che siano stati assolti certi adempimenti quando essi siano prescritti da specifiche disposizioni di legge.
2. Per gli interventi da eseguire su immobili assoggettati a vincolo ai sensi della Parte II del D.Lgs. 22.1.2004, n.42, è necessaria la preventiva autorizzazione della Soprintendenza ai Beni Storici, Artistici e Monumentali.
3. Quando si tratti di interventi da eseguirsi nell'ambito di aree soggette a vincoli di Siti di Interesse Comunitario (SIC) o di Zone di Protezione Speciale (ZPS), per i quali sia prescritta la valutazione di incidenza ambientale, il relativo procedimento deve precedere quello del rilascio degli altri titoli disciplinati dal presente Regolamento, nel rispetto dei principi dettati dall'art.5 del DPR. 6/6/2001, n.380, come già in precedenza richiamati.
4. Debbono essere sottoposti al visto ed all'approvazione del Comando dei Vigili del Fuoco:
  - a) i progetti di nuovi impianti e costruzioni; i progetti di modifica di quelli esistenti; i progetti di aziende e lavorazioni soggette alla disciplina di cui al D.Lgs.9.4.2008, n.81, ed a quella di cui al DPR 1.8.2011, n.151, alla luce dell'art.8, comma 7, del D.L.31/8/2013, n.101, conv. in L.30/10/2013, n.125;

## COMUNE DI SERRARA FONTANA (NA) – REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

b) i progetti di edifici civili ed industriali (nonché la modifica di quelli esistenti) in cui si svolgono, o sono installate le attività pericolose in riferimento alle disposizioni di cui al D.Lgs.17.8.1999, n.334, come modificato dal D.Lgs.21.9.2005, n.238;

c) i progetti di edifici civili aventi altezza in gronda superiore ai 24 mt., o anche inferiori se destinati alle collettività (scuole, ospedali, biblioteche, etc.) o comunque frequentati dal pubblico (supermercati, grandi magazzini, locali di pubblico spettacolo);

d) i progetti di edifici civili aventi altezza di gronda inferiore a 24 mt. ed unità immobiliari al di sopra del secondo piano, quando non siano accessibili, da strada pubblica, alle autoscale dei Vigili del Fuoco.

5. I progetti di nuove costruzioni e di nuovi impianti, di cui al comma precedente, debbono essere redatti conformemente alle disposizioni di sicurezza in applicazione del D.Lgs.17.8.1999, n.334, come modificato dal D.Lgs.21.9.2005, n.238.

6. Per l'approvazione dei progetti da parte del Comando Provinciale del Vigili del Fuoco e per il rilascio del certificato di prevenzione incendi (o del nulla-osta provvisorio) per l'esercizio dell'attività, va prodotta – ai sensi della legislazione vigente – la certificazione (rilasciata da un ente, laboratorio o da professionisti abilitati) che attesti la rispondenza delle caratteristiche dell'edificio, delle attività e dello stato dei luoghi alle prescrizioni e condizioni imposte dalle misure di prevenzione incendi, secondo le direttive del D.M. 8.3.1985.

7. Vanno inoltre assolti gli obblighi stabiliti dal Capo V del Titolo II del DPR 6.6.2001, n.380, per il contenimento dei consumi energetici per usi termici negli edifici, anche con riferimento alle prescrizioni stabilite dalla normativa vigente in materia. Per tale fine si richiama quanto disposto dal successivo art.80.

8. Laddove sia prescritto in attuazione della L.R.7.2.1994, n.8, è necessaria la preventiva autorizzazione della Autorità di Bacino.

9. L'efficacia del titolo abilitativo è, altresì, subordinata alla presentazione allo Sportello Urbanistico del documento unico di regolarità contributiva, come prescritto dall'art.86, comma 10, del D.Lgs.276/2003.

10. Nei casi previsti dal presente articolo il tempo necessario per il solo deposito degli atti, quando questo solo adempimento sia richiesto, non sospende i termini di decorrenza della validità del provvedimento di permesso di costruire.

11. Quando invece si tratta di un'autorizzazione speciale o di un nulla-osta, la decorrenza di detti termini resta sospesa per il periodo intercorso tra la presentazione della relativa istanza e documentazione ed il conseguimento del provvedimento in termini positivi.

12. L'esecuzione dei lavori in assenza delle autorizzazioni speciali o degli adempimenti di cui al presente articolo equivale ad esecuzione di opere abusive e soggiace alle sanzioni previste per tali tipi di abusi.

13. Le disposizioni dei precedenti commi trovano applicazione nei casi nei quali i relativi titoli non siano stati conseguiti nell'ambito del procedimento di rilascio del titolo abilitativo in materia edilizia.

#### **ART. 51 – INIZIO, ESECUZIONE E TERMINE DEI LAVORI**

1. Prima di iniziare i lavori assentiti, il titolare dovrà:

a) depositare in cantiere il provvedimento di permesso di costruire, oppure copia della comunicazione, della comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA) o della segnalazione certificata di inizio di attività (SCIA), con i relativi allegati per esibirlo ad ogni richiesta degli agenti preposti al controllo;

b) ottenere i punti fissi di allineamento e di quota;

c) depositare presso lo Sportello Urbanistico le dichiarazioni del Direttore dei Lavori, del collaudatore (ove sia richiesto) e del costruttore con cui essi accettano l'incarico loro affidato, nel caso in cui non abbiano firmato la domanda originaria;

d) comunicare allo Sportello Urbanistico, per iscritto, la data d'inizio dei lavori.

2. Al termine dei lavori, è fatto obbligo comunicare allo Sportello Urbanistico, per iscritto, l'avvenuta ultimazione dei lavori e di produrre la segnalazione certificata di agibilità, di cui al precedente art.48.

3. Nel caso di interruzione dei lavori, per qualsiasi causa, il titolare dovrà darne avviso, entro le successive 48 ore, allo Sportello Urbanistico che disporrà i provvedimenti necessari ad assicurare, durante l'interruzione stessa, la pubblica incolumità, l'igiene ed il decoro, dandone comunicazione scritta all'interessato. Tali provvedimenti dovranno essere attuati a cura e spese del titolare del titolo abilitativo.

4. E' riconosciuta al Responsabile dello Sportello Urbanistico la facoltà di limitare o interdire la esecuzione di qualsiasi lavoro, anche in zone delimitate del territorio comunale, in corrispondenza di particolari periodi dell'anno (festività, ferragosto, periodo estivo, ecc.), allo scopo di evitare disagi alla cittadinanza. Tale facoltà deve essere esercitata mediante adozione di apposita e motivata ordinanza, notificata anche mediante affissione pubblica.

5. Il periodo della interruzione di cui al comma precedente non viene computato ai fini della decorrenza dei termini di cui al precedente art.38.

6. Le opere assentite devono essere eseguite nella loro integrità e conformità al progetto approvato, comprensive delle rifiniture esterne dell'edificio e delle sistemazioni esterne delle aree pertinenziali.

7. Il Responsabile dello Sportello Urbanistico ha facoltà di disporre la esecuzione delle opere di rifinitura esterna con spese in danno, onde garantire il decoro e l'estetica cittadina, laddove esse non siano state eseguite nei termini di efficacia del titolo abilitativo.

#### **ART. 52 – VERIFICA DEL PERIMETRO E RICHIESTA DEI PUNTI FISSI**

## COMUNE DI SERRARA FONTANA (NA) – REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

1. Prima dell'inizio dei lavori deve essere richiesto il sopralluogo del tecnico comunale per la fissazione degli allineamenti e dei punti fissi con i capisaldi altimetrici necessari per le nuove costruzioni. Il sopralluogo deve essere effettuato entro 15 giorni dalla richiesta e del suo esito deve essere redatto apposito verbale, in duplice copia, sottoscritto anche dalla parte privata per presa d'atto.
2. In tale verbale dovrà risultare la quota della fognatura pubblica – laddove esistente – nel punto stabilito per l'allaccio.
3. Per la consegna dei punti fissi il titolare dell'atto abilitativo alla esecuzione dei lavori, o chi per esso, deve fornire il personale e gli attrezzi necessari e provvedere a tutte quelle operazioni che all'uopo gli verranno indicate dagli incaricati del Comune ed accollarsi le spese conseguenti.
4. Se risultassero in luogo difformità tra le misure dichiarate in progetto e quelle effettivamente rilevate sul terreno, il titolo abilitativo sarà subito assoggettato a procedimenti di annullamento dal Responsabile dello Sportello Urbanistico, previa immediata emanazione di ordinanza di sospensione dei lavori.

### *Sezione II – Sicurezza dei cantieri*

#### **ART. 53 – FORMAZIONE DEI CANTIERI**

1. L'area in cui si svolgono i lavori assentiti, specie se prospicienti spazi pubblici, deve essere recintata mediante assito o materiale similare, sostenuto da palizzate di sufficiente robustezza. Il progetto della recinzione dev'essere depositato presso lo Sportello Urbanistico, unitamente al piano di sicurezza del cantiere.
2. Il deposito deve essere corredato da una planimetria del cantiere programmato, con l'indicazione della recinzione e delle sue caratteristiche, degli accessi e della dislocazione degli eventuali impianti di sollevamento; nonché del suolo pubblico che s'intende, eventualmente, recintare, l'altezza della recinzione (non inferiore a ml 3,00) ed il periodo massimo di validità. In caso di coinvolgimento di suolo pubblico deve essere conseguito autonomo titolo, con indicazione del periodo massimo di validità.
3. I serramenti d'accesso al cantiere debbono aprirsi verso l'interno, essere muniti di serrature ed essere tenuti chiusi durante le ore di sospensione del lavoro. I materiali ed i mezzi d'opera debbono essere posti all'interno del recinto.
4. Lungo gli spazi pubblici o gravati d'uso pubblico, i ponteggi e le impalcature debbono essere costruiti in modo da escludere la caduta di materiali. Le recinzioni debbono essere munite di lanterne a vetri colorati, collocate in ogni angolo, a cura e spese del costruttore, secondo l'orario di pubblica illuminazione.

## COMUNE DI SERRARA FONTANA (NA) – REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

5. Il Responsabile dello Sportello Urbanistico può servirsi, senza alcun corrispettivo, delle recinzioni prospicienti spazi pubblici per il servizio di pubbliche affissioni o per applicarvi appositi quadri di affissione.
6. Norme diverse possono essere dettate quando si tratti di lavori di brevissima durata o di piccola entità per i quali si diano sufficienti garanzie che verrà arrecato il minimo disturbo alle persone. In tali casi, autorizzati di volta in volta, si dovranno collocare nel tratto stradale gli opportuni segnali atti ad avvertire i passanti del pericolo.
7. Sul luogo dei lavori deve essere affissa, a vista del pubblico, una tabella chiaramente leggibile in cui siano indicati:
  - a) estremi del permesso di costruire ovvero della comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA), o della segnalazione certificata di inizio di attività (SCIA), o della comunicazione;
  - b) cognome e nome del proprietario committente, dell'esecutore delle opere, del progettista, del direttore dei lavori, del responsabile di cantiere, della data dell'avvenuto deposito, laddove d'obbligo, presso il Genio Civile del progetto e dei calcoli strutturali e dell'eventuale collaudatore delle opere.
8. Tabelle e scritte sono esenti dal pagamento di tasse per diritti comunali.

### ART. 54 – RIMOZIONE DELLE RECINZIONI

1. Immediatamente dopo il compimento dei lavori il costruttore deve provvedere alla rimozione dei ponti, barriere e recinzioni posti per il servizio dei medesimi, restituendo alla circolazione il suolo pubblico libero da ogni ingombro e impedimento, ripristinando nel contempo le condizioni originarie dei luoghi, con particolare attenzione agli spazi pubblici.
2. In caso d'inadempienza il Responsabile dello Sportello Urbanistico potrà ordinare l'esecuzione d'ufficio con spese in danno e salve le sanzioni previste dalle norme vigenti.

### ART. 55 – DISCIPLINA GENERALE DEI CANTIERI

1. I cantieri edili e le costruzioni provvisoriamente in essi allestite sono assimilati agli edifici industriali per quanto concerne la dotazione minima di servizi prescritta dalle norme vigenti.
2. I relativi impianti di acqua potabile e di fognatura debbono essere allacciati, se possibile, alle reti comunali.
3. Ove ciò non sia possibile:
  - l'impianto idrico dev'essere alimentato con acqua riconosciuta potabile dal competente Servizio della ASL;
  - l'impianto di fognatura può essere sostituito da struttura mobile secondo le norme vigenti.
4. E' vietato usare acqua dei pubblici canali o divergerne o impedirne il corso senza preventiva e formale autorizzazione del Responsabile dello Sportello Urbanistico o dell'Ente proprietario.

## COMUNE DI SERRARA FONTANA (NA) – REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

5. Le costruzioni provvisorie realizzate nei cantieri edili, quando siano destinate alla permanenza delle persone, ed i servizi igienici delle stesse debbono avere il nulla osta dal competente Servizio della ASL.
6. In caso di violazione delle precedenti disposizioni, il Responsabile dello Sportello Urbanistico può ordinare la chiusura del cantiere, con conseguente sospensione dei lavori.

### **ART. 56 – PREVENZIONE DEGLI INFORTUNI**

1. Il costruttore deve prendere le precauzioni necessarie a garantire la pubblica incolumità e la sicurezza di coloro che sono addetti ai lavori, secondo le vigenti disposizioni.
2. Se in un edificio si compiono lavori che possono pregiudicare la stabilità complessiva o quella di sue singole parti, creando situazioni di pericolo per la pubblica incolumità e/o integrità delle cose il Responsabile dello Sportello Urbanistico ingiungerà al proprietario di prendere immediati provvedimenti necessari per eliminare lo stato di pericolo.
3. Il proprietario è tenuto a produrre, entro dieci giorni dall'ingiunzione, una perizia tecnica che specifica le opere da fare per rimuovere lo stato di pericolo. Nel caso di imminente pericolo, il proprietario ha la facoltà e l'obbligo d'intervenire subito: in tal caso le opere necessarie per rimuovere lo stato di pericolo sono eseguibili senza preventivo permesso di costruire o di comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA) o di segnalazione certificata di inizio di attività (SCIA).
4. Ogni ulteriore intervento di ristrutturazione, di bonifica o di restauro conservativo dell'immobile deve essere, per contro, oggetto di permesso di costruire o di comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA) o di segnalazione certificata di inizio di attività (SCIA).
5. Se lo stato di pericolo è rilevato dal Responsabile dello Sportello Urbanistico, l'ingiunzione deve fondarsi su di una relazione dettagliata del Tecnico Comunale, attestante la precaria stabilità delle strutture edilizie.

### **ART. 57 – RESPONSABILITÀ DELL'ESECUTORE DELLE OPERE**

1. Il costruttore è responsabile della buona esecuzione delle opere e della condotta del cantiere ai fini della pubblica incolumità e di quella degli addetti alla costruzione.
2. L'osservanza delle misure di sicurezza riguardanti le recinzioni e le opere di prevenzione degli infortuni nelle costruzioni non esime tuttavia l'esecutore delle opere ed il direttore dei lavori dalla responsabilità di verificare l'idoneità delle medesime e di porre ogni cura per evitare danni alle persone ed alle cose.
3. Il Responsabile dello Sportello Urbanistico, avvalendosi di funzionari comunali ed agenti, ha la facoltà di controllare l'osservanza di queste disposizioni.

*Sezione III – Conduzione dei lavori*

**ART. 58 – DEMOLIZIONI, SCAVI, MATERIALI DI RISULTA**

1. Nelle demolizione di strutture edilizie si deve procedere con cautela, adoperando tutti quei mezzi (puntelli, armature provvisionali diverse, ecc) atti a garantire sempre libero e sicuro il transito sulle strade e l'incolumità di persone e cose.
2. Si deve evitare che si sollevi polvere, sia usando le opportune cautele durante il trasporto delle macerie, sia innaffiando abbondantemente i manufatti da demolire.
3. E' vietato gettare materiali demoliti ed altro dall'alto dei ponti, dall'interno delle fabbriche e dall'alto delle coperture. Essi debbono essere calati a terra entro appositi recipienti o fatti discendere con cautela attraverso condotti chiusi.
4. Una volta a terra, debbono essere ammassati nei cortili o comunque sull'area del cantiere.
5. E' infatti vietato ogni deposito dei materiali sul suolo pubblico all'esterno della recinzione.
6. Se nel corso della demolizione vengono asportati numeri civici o tabelle varie, il costruttore è obbligato a rimmetterli a posto a proprie spese.
7. I lavori di scavo debbono essere eseguiti adottando tutte le cautele atte ad impedire qualsiasi rovina o franamento. La stabilità degli scavi deve essere assicurata in modo da resistere alla spinta del terreno circostante e non compromettere la sicurezza degli edifici e degli impianti posti nelle vicinanze.
8. I materiali di risulta degli scavi e delle demolizioni debbono essere trasportati immediatamente, con appositi mezzi, alla discarica appositamente autorizzata ai sensi di legge. Il terreno di sedime dovrà essere opportunamente risistemato.
9. Il costruttore deve mantenere costantemente puliti gli spazi pubblici adiacenti al cantiere.
10. Chiunque effettui il trasporto di materiali di qualsiasi natura (a mezzo di carri, autocarri, carriole, etc.) deve assicurarsi che il mezzo adoperato sia costruito, caricato e condotto in modo che il materiale trasportato non si sparga durante il tragitto. Quando si verifichi un qualsiasi spargimento di materiale, il trasportatore deve immediatamente provvedere alla pulizia della parte del suolo pubblico su cui si è verificato lo spargimento.

**ART. 59 – OCCUPAZIONE TEMPORANEA O PERMANENTE DI SPAZIO, SUOLO O SOTTOSUOLO PUBBLICO**

1. E' vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo o lo spazio pubblico senza la preventiva autorizzazione del Responsabile dello SUAP.
2. Pertanto, coloro che, per qualsiasi motivo, intendano occupare il suolo o lo spazio pubblico, debbono farne domanda allo SUAP corredandola dei disegni e documenti necessari per motivare la

## COMUNE DI SERRARA FONTANA (NA) – REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

richiesta ed indicando la superficie che s'intende occupare e per quanto tempo e le opere che si vogliono eseguire.

3. Il Responsabile dello SUAP, fatta salva l'applicazione delle tasse – ove dovute –, può concedere l'autorizzazione richiesta fissando il pagamento di un congruo canone d'uso, le norme e prescrizioni da seguire nel corso dell'occupazione, la scadenza dell'autorizzazione stessa, sempre che l'occupazione non contrasti con il decoro cittadino, con l'ambiente e non sia dannosa per la pubblica igiene ed incolumità.

4. Cessate le ragioni che hanno giustificato l'autorizzazione o scaduto, comunque, il termine stabilito senza che ne sia stato richiesto il rinnovo, il richiedente deve sgomberare senza indugio il suolo o lo spazio pubblico occupato, riportando l'area concessa nello stato in cui l'ha occupata ed eseguendo le opere di ripristino in modo da garantire la sicurezza della circolazione veicolare e pedonale.

5. La riconsegna dell'area al Responsabile dello SUAP, o altro tecnico da esso incaricato, avviene in contraddittorio, redigendo apposito verbale.

6. L'eventuale risistemazione dell'area può essere eseguita dal Responsabile dello Sportello Urbanistico con spese in danno.

7. Il Responsabile dello SUAP, sentita la Commissione per il Paesaggio e nel rispetto delle modalità stabilite nell'apposito Regolamento Comunale per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche o su conforme deliberazione della Giunta Comunale, potrà anche consentire l'occupazione permanente del suolo pubblico per costruzioni, per usi particolari e per motivate ragioni di decoro ed igiene, purché l'occupazione sia compatibile con le condizioni delle proprietà confinanti e con le esigenze della viabilità.

8. Negli spazi pubblici adiacenti a fabbricati privati possono essere create intercapedini e collocate griglie di aerazione, utili per fornire aerazione alle intercapedini, a locali interrati o seminterrati, nonché accesso di manovra e di lavoro a condutture, canalizzazioni, reti di servizio. E' ammessa anche la installazione di pese pubbliche. Esse tuttavia richiedono concessione comunale e devono essere progettate ed installate in maniera tale da non creare alcun ostacolo alla libera fruizione dello spazio pubblico, salvo che nei momenti eccezionali di utilizzazione.

9. Nel relativo atto, da rilasciarsi in concessione posta in essere nelle forme di legge, debbono fissarsi il canone che il concessionario deve versare annualmente, con le modalità e le prescrizioni da seguire sia durante che dopo l'esecuzione delle opere.

10. E' vietato eseguire scavi o rompere il pavimento di strade pubbliche o aperte al pubblico transito per piantarvi pali, immettere o restaurare condutture nel sottosuolo, costruire o riparare fogne o per qualsiasi altro motivo senza specifica autorizzazione del Responsabile dello Sportello Urbanistico, in cui siano indicate le norme da osservarsi nell'esecuzione dei lavori, compresi quelli di ripristino.

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

12. Il Responsabile dello SUAP potrà, sentita la Commissione per il Paesaggio e nel rispetto delle modalità stabilite nell'apposito Regolamento Comunale per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche o su

## COMUNE DI SERRARA FONTANA (NA) – REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

conforme deliberazione della Giunta Comunale, concedere l'occupazione del suolo e del sottosuolo stradale con impianti per servizi pubblici di trasporti o con servizi di meccanizzazione di percorsi pedonali, con canalizzazioni idriche, elettriche, telefoniche, etc., oltre che con chioschi il cui progetto dovrà rispettare le norme dettate dal presente Regolamento Urbanistico Edilizio.

13. Il Concessionario dovrà provvedere a realizzare tutti i ripari necessari per impedire ogni danno alle persone e alle cose, e affinché non sia in alcun modo intralciato e reso pericoloso il pubblico transito.

### **ART. 60 – RINVENIMENTI E SCOPERTE**

1. Chiunque compia scoperte di presunto valore paleontologico, archeologico, storico-artistico deve farne denuncia alla competente Autorità a norma dell'art.90 del D.Lgs. 22.1.2004, n.42. Il titolare del permesso di costruire o della denuncia di inizio di attività, il direttore e l'esecutore delle opere sono inoltre tenuti solidalmente a segnalare immediatamente al Responsabile dello Sportello Urbanistico il rinvenimento o la scoperta compiuti, sospendendo nel frattempo i lavori per lasciare intatte le cose ritrovate provvedendo alla loro temporanea salvaguardia.

2. Analoga segnalazione va fatta nel caso di rinvenimento di ossa umane.

3. Gli stessi soggetti sono tenuti ad osservare e fare osservare tutti quei provvedimenti che il Responsabile dello Sportello Urbanistico ritenesse opportuno adottare in conseguenza di tali scoperte, in attesa delle definitive determinazioni delle competenti Autorità.

## **TITOLO III – DISPOSIZIONI PER LA QUALITA' URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI**

### Capo I – Ambiente urbano

### **ART. 61 – DECORO DEGLI SPAZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO**

1. Tutti gli spazi pubblici o soggetti ad uso pubblico devono essere pavimentati in maniera tale da garantire idonee condizioni di accessibilità e di transito ai pedoni.

2. Le pavimentazioni stesse devono essere disposte in maniera tale da garantire un normale deflusso delle acque meteoriche verso le reti di scarico.

3. Tutte le strade di nuova costruzione devono essere dotate di marciapiedi, nonché di passaggi pedonali, realizzati nel rispetto della normativa vigente in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.

4. La installazione di insegne e cartelli pubblicitari su tali spazi, oltre che ad essere soggetta alle disposizioni dettate dal nuovo Codice della Strada e dal relativo Regolamento, è soggetta ad apposito provvedimento di concessione dell'uso dello spazio pubblico, avente anche valenza di titolo abilitativo per la esecuzione delle opere. Esso verrà rilasciato in base alla specifica disciplina dettata dall'Amministrazione Comunale mediante apposito Regolamento delle insegne e dei mezzi pubblicitari, nel testo vigente.
5. Oltre che alla disciplina della concessione di suolo pubblico, la installazione di chioschi, edicole ed altre strutture, anche a carattere permanente o per lungo periodo, è soggetta a esplicito permesso di costruire, secondo le norme del presente Regolamento, in uno con la concezione amministrativa di cui al precedente art.11. Essa deve, inoltre, corrispondere a criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante secondo modalità che potranno essere determinate con apposito specifico Regolamento.
6. Le aree di verde pubblico e tutte le altre porzioni di spazi pubblici o di uso pubblico non soggette a pavimentazioni devono essere adeguatamente piantumate, secondo criteri e modalità stabiliti dalla Giunta Comunale mediante la approvazione di un Repertorio Comunale del Verde. In tale Repertorio verranno definite le essenze tipiche autoctone da privilegiare nella scelta delle piantumazioni, sulla base di una preventiva valutazione delle caratteristiche e delle funzioni attribuite a ciascuna area, la scelta delle essenze da impiegarsi, la situazione pedologica, orografica e climatica nella quale si opera. Il Repertorio detterà anche eventuali distanze minime fra le varie specie e di queste dai confini, in relazione alle caratteristiche delle varie essenze.

#### **ART. 62 – STRADE PRIVATE, MARCIAPIEDI, PASSI CARRABILI**

1. E' ammessa la realizzazione di strade private nell'ambito delle previsioni dello strumento urbanistico. La progettazione ed esecuzione è soggetta al controllo del Responsabile del Servizio competente anche per quanto riguarda i materiali usati al fine di assicurarne la corrispondenza alle esigenze di fruibilità della popolazione. In particolare i proprietari delle strade private, sia singoli che in condominio, devono provvedere alla costruzione, pavimentazione e pulizia, apposizione e manutenzione della segnaletica, apposizione e manutenzione di idonea illuminazione, manutenzione in condizioni di efficienza del manto stradale, alla realizzazione e manutenzione delle canalizzazioni delle acque meteoriche fino alla loro immissione nei collettori comunali.
2. I proprietari hanno l'obbligo di costruire e mantenere in stato soddisfacente a loro totale carico i marciapiedi su aree di loro proprietà che siano soggetti a pubblico passaggio.
3. I passi carrabili, quando non compresi nel permesso di costruire per la realizzazione del fabbricato, sono soggetti ad autonoma segnalazione certificata di inizio di attività, previo assenso dell'Ente proprietario della strada o dello spazio da cui si accede, nel rispetto delle disposizioni dettate dal Codice della Strada e dal suo Regolamento di esecuzione.

## COMUNE DI SERRARA FONTANA (NA) – REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

4. Essi devono essere progettati e realizzati in maniera tale da assicurare le condizioni di massima visibilità e sicurezza nel momento della immissione nel traffico stradale. Inoltre quando siano chiusi da cancello o porta, la struttura di chiusura deve distare dalla strada almeno ml.5,00 oltre la larghezza del marciapiedi, salvo quanto previsto dal comma 4 dell'art.46 del D.P.R. 16.12.1992, n.495, e successive modificazioni in relazione alla possibilità di installazione di sistemi automatici di apertura dei cancelli.
5. L'accesso dalle strade ai garages interrati deve essere assicurato sull'area privata per mezzo di rampe antisdrucchiolevoli d'idoneo tracciato e pendenza, dotate di scalinata o percorsi dentati per il transito di pedoni. I cancelli e le porte di accesso devono essere automatizzati se danno sulla pubblica strada.
6. Nei progetti per i passi carrabili devono essere osservate le norme e le modalità prescritte per l'occupazione permanente del suolo pubblico e degli altri obblighi fissati dal presente Regolamento Urbanistico Edilizio. Il richiedente ha l'obbligo di ripavimentare a proprie spese il suolo pubblico e di renderlo idoneo a sopportare il traffico veicolare che vi si deve svolgere.
7. Per quanto qui non disposto si applicano le norme del nuovo Codice della Strada e del relativo Regolamento.

### **ART. 63 – RECINZIONI E MANUTENZIONE DELLE AREE PRIVATE SCOPERTE**

1. Nelle zone edificate ed edificabili i giardini, i parchi e le aree scoperte private in genere dovranno essere recintate lungo il confine con strade o spazi pubblici, nel rispetto delle disposizioni del Codice della Strada, con un muro rivestito con pietre a vista di altezza non superiore a ml.1,00, sormontato da una cancellata metallica, con esclusione dell'alluminio anodizzato, di tipo ed altezza approvata dallo Sportello Urbanistico, salvo che si intenda creare uno spazio libero, pubblico o privato ma soggetto ad uso pubblico. In tal caso la pavimentazione e le rifiniture del sito dovranno essere concordate con lo Sportello Urbanistico ed essere uniformate a quelle dei confinanti spazi pubblici.
2. Dette aree, qualora siano visibili da spazi pubblici, dovranno essere mantenute costantemente in modo tale da rispettare il decoro e l'estetica della località e da non cagionare alcun inconveniente igienico.
3. I locali accessori realizzabili nelle aree di pertinenza dei fabbricati non possono essere installati sul lato prospiciente strade o spazi pubblici.
4. Le aree esterne agli edifici devono essere correttamente sistemate prevedendo, nella progettazione esecutiva, gli accessi pedonali, quelli carrai, le pavimentazioni, le aree a verde.
5. La superficie di pertinenza d'ogni costruzione dovrà essere mantenuta permeabile, al fine di garantire un adeguato drenaggio. Nel caso di realizzazione di spazi scoperti di parcheggi, onde garantire il drenaggio, la pavimentazione dovrà essere eseguita mediante l'uso di pavimentazione drenante (ad es.: masselli del tipo forato).

## COMUNE DI SERRARA FONTANA (NA) – REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

6. Le aree a verde devono essere piantumate con specie arboree autoctone e sistemate secondo i caratteri tipici della tradizione locale.
7. Le opere di contenimento e di sostegno devono essere progettate e realizzate prevedendo muri in pietra a vista, o in terra armata in base ad ingegneria naturalistica, o in cemento armato con rivestimenti in pietra locale.
8. Le recinzioni, i serramenti ed i portoni, i balconi, devono essere progettati e realizzati in legno o in metallo, con esclusione dell'alluminio anodizzato, salvo prescrizioni specifiche delle norme urbanistiche vigenti. I comignoli dei tetti dovranno essere rifiniti utilizzando materiali lapidei, o in laterizio, o lamiere in rame o intonaci al rustico. Le canne fumarie dovranno essere realizzate all'interno del sedime dell'edificio. Sugli edifici esistenti, ove necessario per rispetto di normative vigenti, è consentita l'applicazione di canne fumarie in facciata, purché armonizzate con l'estetica del fabbricato. Di norma vanno utilizzate canne rivestite in rame o in muratura, rifinite come la facciata. Eventuali altre caratteristiche dovranno essere concordate con lo Sportello Urbanistico. Gli abbaini e i lucernari sono ammessi soltanto per motivi di rispetto del rapporto aeroilluminante.
9. Le coperture dei tetti devono essere previste in tegole di laterizio, salvo il caso di coperture piane. Solo in caso di giustificati e documentati motivi tecnici potrà essere autorizzato l'uso di materiali diversi. Le coperture piane possono anche essere rivestite o pavimentate, senza che ne derivi la condizione di superficie accessoria (SNR), quando non siano immediatamente adiacenti ed accessibili in via diretta da ambienti abitabili.
10. Le recinzioni dovranno avere le seguenti caratteristiche:
  - a) Nelle zone edificate ed edificabili possono avere altezza massima di m.2,00, costituita per un massimo di m.1,00 da muro, con sovrastante struttura metallica o lignea; alternativamente è ammessa la recinzione totalmente metallica o lignea di altezza massima di m.2,00;
  - b) Nelle zone agricole sono ammesse unicamente recinzioni prive di strutture murarie, in rete metallica con vegetazione di mascheramento, siepe, staccionata, di altezza massima di m.1,50.
11. Le recinzioni non devono in alcun modo ridurre o limitare l'uso pubblico esistente di sentieri, percorsi pedonali o carrabili, ecc. Nell'ambito di recinzioni esistenti possono essere inseriti cancelli in ferro, nei limiti di altezza fissati al comma precedente, o di quella maggiore ove preesistente.

### Sezione II – Tutela ed uso degli spazi verdi e dell'ambiente

#### **ART. 64 – OGGETTO E FINALITA' DELLA TUTELA**

1. L'Amministrazione comunale riconosce l'importanza vitale che il patrimonio vegetale riveste ai fini ecologici, paesaggistici, culturali e storici nelle aree urbane ed extraurbane, che ha concorso alla denominazione dell'intera isola come Isola Verde, e a farla qualificare Giardino d'Europa.
2. Il presente regolamento detta disposizioni finalizzate a favorire la tutela, la salvaguardia, il miglioramento e l'incremento del patrimonio vegetale nelle aree del territorio comunale.

3. Le disposizioni della presente sezione si applicano su tutto il patrimonio arboreo, arbustivo ed erbaceo presente nelle aiuole, nei giardini, nei parchi, lungo le strade, le aree verdi di edifici scolastici e culturali, nelle abitazioni di proprietà comunale, nei cimiteri e nelle aree private sistemate a verde.

4. Non sono oggetto della disciplina del presente regolamento, indipendentemente dalla loro ubicazione, i frutteti e gli alberi costituenti colture arboree specializzate con finalità produttive (vigneti, agrumeti, ecc.), che soggiacciono alla disciplina delle zone agricole.

#### **ART. 65 – FUNZIONE ED USI DEL VERDE**

1. Il verde è una componente fondamentale del territorio che assolve a funzioni igienico - sanitarie di riequilibrio bioclimatico, di rigenerazione della qualità dell'aria e del suolo attraverso la fotosintesi e la trasformazione di elementi chimici e sostanza organica, nonché di creazione di ambienti per le attività ricreative all'aria aperta e per l'aggregazione sociale.

2. In tutte le aree verdi sono consentiti solo usi che non compromettano la conservazione della vegetazione esistente. E' da escludersi il transito di mezzi meccanici non di servizio, nonché attività o transiti che danneggino, in maniera anche permanente, la vegetazione. L'Amministrazione Comunale è impegnata a valorizzare e rendere fruibili le aree verdi, mediante la attrezzatura di percorsi pedonali nelle aree verdi, adeguatamente attrezzate ed illuminate, per la più ampia fruizione, anche come percorsi alternativi a quelli adiacenti alle strade carrabili (marciapiedi).

#### **ART. 66 – REGOLAMENTAZIONE DELL'USO DELLE AREE DI VERDE PUBBLICO**

1. Nelle aree pubbliche sistemate a verde viene fatto divieto di:

- a) tenere comportamenti non conformi all'ordine pubblico e al buon costume;
- b) turbare la tranquillità e la sicurezza dei visitatori;
- c) recare danni alla vegetazione arborea, arbustiva ed erbacea, raccogliendo o asportando fiori, essenze vegetali in genere o parti di esse, rimuovendo suolo o terriccio, muschio, manto erboso;
- d) calpestare aiuole o manti erbosi, quando ciò sia esplicitamente vietato;
- e) provocare danni a monumenti, strutture murarie e manufatti in genere;
- f) lasciare accesi mozziconi di sigarette o altri elementi idonei a provocare incendi, nonché accendere fuochi o preparare braci con qualsiasi mezzo o combustibile;
- g) inquinare il terreno, le fontane e i corsi d'acqua;
- h) abbandonare rifiuti di qualsiasi genere;
- i) campeggiare e pernottare, o introdurre qualsiasi mezzo a motore;
- l) introdurre animali selvatici, e, dove vi è divieto, anche quelli domestici;
- m) permettere agli animali domestici, comunque ammessi, di imbrattare viali e manti erbosi, tenendo presenti che essi, laddove ammessi, devono essere tenuti a guinzaglio.

2. In tutte le aree appositamente attrezzate per il gioco dei bambini è vietata la circolazione degli animali domestici. Le attrezzature per il gioco devono essere usate solo dai bambini con età pari a quella

indicata nell'apposita segnaletica. La responsabilità e la sorveglianza dei bambini che utilizzano i giochi è dei loro accompagnatori.

#### **ART. 67 – REGOLAMENTAZIONE DELL'USO DELLE AREE DI VERDE PRIVATO**

1. Le aree private sistemate a verde, ubicate nelle aree urbane, devono essere mantenute in condizioni idonee a garantire il rispetto del decoro urbano e le condizioni di igiene e salubrità dell'ambiente.

2. Al fine di garantire la tutela della pubblica e privata incolumità, nonché l'igiene ed il decoro degli spazi pubblici e delle aree private adiacenti nella zone urbane, i proprietari sono tenuti:

a) a curare la manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree adiacenti abitazioni e spazi pubblici;

b) a curare la manutenzione degli alberi e delle siepi ubicati in terreni adiacenti a spazi pubblici, disponendo il taglio di rami delle piante o delle siepi che si protendono oltre il confine di proprietà, creando impedimenti alla circolazione pedonale e veicolare, alla visibilità della segnaletica stradale, al mantenimento della pulizia dei medesimi spazi pubblici;

c) a curare la pulizia delle aree provvedendo al periodico taglio e raccolta di erbacce, rovi, cespugli, ecc.;

3. Il Comune ha facoltà di imporre la manutenzione, la conservazione ed il ripristino del verde, delle recinzioni, dei fossati, delle siepi, nonché la rimozione di oggetti, materiali, insegne, depositi alla rinfusa, e quanto altro costituisca deturpazione dell'ambiente e del decoro urbano, oltre che motivo di pericolo per la pubblica e privata incolumità.

4. Ove venga accertata la presenza di situazioni non conformi alle disposizioni precedente, il Responsabile dello Sportello Urbanistico emette ordinanza mediante la quale diffida la proprietà a provvedere alla rimozione degli elementi che risultino in contrasto con le disposizioni che precedono, assegnando un termine entro cui provvedere, con riserva, in caso di inadempimento nel predetto termine, di provvedere d'ufficio con spese in danno, affidandone l'esecuzione o a dipendenti comunali o a ditta esterna appositamente incaricata.

#### Capo II – Requisiti delle costruzioni in rapporto all'ambiente e allo spazio urbano

#### **ART. 68 – DECORO DEGLI EDIFICI E MANUTENZIONE DEI PROSPETTI**

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

2. In particolare, le fronti degli edifici che prospettano su vie e spazi pubblici e su vie private o che sono comunque da questi visibili, debbono soddisfare le esigenze del decoro urbano tanto per la corretta armonia delle linee architettoniche, quanto per i materiali ed i colori impiegati nelle opere di decorazione. L'Amministrazione Comunale ha facoltà di predisporre, anche soltanto per ambiti territoriali di

## COMUNE DI SERRARA FONTANA (NA) – REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

particolare rilievo, schede per fronti, facciate, allineamenti, ecc., mediante le quali definire le caratteristiche essenziali da rispettare al fine di garantire la soddisfazione delle esigenze di decoro.

3. E' vietata la tinteggiatura parziale dell'edificio, quando essa determini il deturpamento dell'aspetto dell'abitato, dell'ambiente urbano o del paesaggio.

4. Negli edifici appartenenti a più proprietari, le tinte delle facciate, le cornici e le fasce debbono seguire un partito architettonico unitario e non le singole proprietà.

5. Le tubazioni telefoniche, elettriche, ed eventualmente quelle del gas non debbono essere poste sulle pareti esterne se non in appositi incassi che, nel rispetto delle norme di sicurezza previste per questi servizi a rete, siano tali da garantire una idonea soluzione architettonica.

6. Ogni proprietario ha l'obbligo di mantenere il proprio edificio e tutte le sue parti e pertinenze in stato di normale conservazione, non solo per quanto attiene la sicurezza ma anche per quando riguarda l'estetica, il decoro e l'igiene dell'abitato.

7. Il proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di riparazione, di ripristino, di intonacatura e di ritinteggiatura delle case deteriorate dal tempo e dalle intemperie.

8. Se le condizioni delle facciate, visibili in tutto o in parte da spazi pubblici o privati, sono tanto indecorose da deturpare l'ambiente, il Responsabile dello Sportello Urbanistico ha facoltà di ordinare al proprietario i necessari lavori di ripristino, fissando un congruo termine, trascorso inutilmente il quale può far eseguire d'ufficio i necessari lavori, recuperando poi le somme nei modi previsti dalla legge.

### **ART. 69 – CAMPIONATURE**

1. E' facoltà dello Sportello Urbanistico o della Commissione per il Paesaggio di richiedere - in sede di esame dei progetti di edifici di particolare importanza, oppure ai fini della tutela paesistica ed ambientale, i campioni delle tinte e dei rivestimenti.

2. In ogni caso è obbligatorio il deposito in cantiere dei campioni delle tinte e dei rivestimenti onde consentire alle autorità di controllo la verifica della rispondenza di tali elementi alle indicazioni contenute nel progetto approvato e nel provvedimento di permesso di costruire, o nel progetto allegato alla comunicazione di inizio lavori asseverata o alla segnalazione certificata di inizio di attività.

3. Sono ritenuti equivalenti ed intercambiabili senza titolo le tinte di bianco, rosa pallido, giallo canarino. L'uso di ogni altra tinta deve essere preventivamente autorizzato.

4. E' facoltà della Giunta Comunale approvare un Repertorio Comunale dei colori, dei materiali, del verde, delle finiture, da applicarsi sia sugli edifici e spazi pubblici che su quelli privati, al fine di garantire le migliori condizioni di armonico assetto dell'edificio.

5. Una volta approvato il Repertorio di cui al comma precedente, esso va applicato nelle fattispecie previste dal presente Capo.

**ART. 70 – AGGETTI, SPORGENZE E INFISSI**

1. E' ammessa la costruzione di piani a sbalzo solo nel caso in cui la larghezza della strada su cui prospetta l'edificio o la distanza fra le fronti di fabbricati prospicienti sia superiore o uguale a ml.10,00.

2. Le sporgenze dovute a davanzali, inferriate, infissi, raccordi di fabbricati, decorazioni di vario genere, balconi, bow-windows, pensiline, gronde, insegne, insegne a bandiera, cartelloni pubblicitari, targhe luminose e similari, non possono sporgere dalla verticale innalzata sul filo stradale o di altra area pubblica se non nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- fino alla quota di m.0,80: nessuna sporgenza;
- nelle quote comprese fra m.0,80 e m.3,00: sporgenza massima m.0,05;
- nelle quote comprese fra m.3,00 e m.4,00: sporgenza massima m.0,25;
- oltre la quota di m.4,00: sporgenza massima m.1,20.

3. Quando non nuocciano al pubblico transito e non impediscano la visuale in danno dei vicini, lo Sportello Urbanistico può concedere permesso, dietro pagamento della relativa tassa e con l'osservanza delle condizioni che riterrà opportune caso per caso, per l'apposizione a porte e finestre di tende di protezione solare aggettanti su spazi pubblici. Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere situati ad altezza inferiore a m.2,10 e devono essere arretrati dal filo del marciapiede. Sono vietate le appendici verticali anche in tele o in frangia che scendano al di sotto dell'altezza di m.2,10 dal suolo.

4. Tutti gli infissi, siano essi finestre, porte, ribalte, cancelli od inferriate, non possono essere aperti verso l'esterno (se ubicati a quota inferiore a m.2,50) qualora prospettino su spazi pubblici o di uso pubblico, salvo motivate eccezioni dovute esclusivamente a ragioni di sicurezza (locali pubblici in genere). In quest'ultimo caso dovranno essere presi tutti i provvedimenti necessari per assicurare l'incolumità del transito veicolare e pedonale. Le finestre dei sotterranei devono essere aperte nello zoccolo dei fabbricati, oppure nelle soglie di apertura purché siano munite di inferriate a rete metallica con maglia fitta.

5. E' ammessa la installazione di pannelli solari, o di altri sistemi di risparmio energetico, sul tetto degli edifici o lungo le pareti, purché essi siano collocati a raso rispetto alla linea di pendenza del tetto o al filo verticale della parete esterna, senza sporgenze. Eventuali attrezzature tecnologiche di supporto (macchine, serbatoi, ecc.) devono essere collocate all'interno degli edifici, nei sottotetti, ecc., in maniera da non essere in alcun modo percepibili dall'esterno e da non incidere sui prospetti degli edifici. La condizione di non percepibilità si può conseguire anche nel caso in cui la installazione avvenga dietro un parapetto che ne impedisca la percezione dalle strade pubbliche.

6. Restano salve le disposizioni del Codice della Strada applicabili ai casi del presente articolo.

**ART. 71 – DECORO E ARREDO URBANO**

## COMUNE DI SERRARA FONTANA (NA) – REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

1. La installazione di serrande, di applicazioni di carattere commerciale reclamistico, di indicazioni turistiche e stradali, di attrezzature tecniche quali i sostegni ed i cavi per l'energia elettrica, di apparecchi di illuminazione stradale etc., deve essere prevista e realizzata in modo da rispondere a requisiti di ordine e decoro tali da non costituire disturbo ed è soggetta a segnalazione certificata di inizio di attività.
2. Sono tassativamente vietate tutte quelle opere o iscrizioni che possono nuocere al decoro dell'ambiente, alterare elementi architettonici o limitare la visuale di sfondi architettonici, paesistici o il diritto di veduta dei vicini.
3. L'esecuzione delle opere può essere inibita quando si tratti di edifici di interesse storico-artistico-ambientale e lo sarà per gli immobili vincolati ai sensi della Parte II del D.Lgs. 22.1.2004, n.42.
4. Chiunque intenda fare iscrizioni sui muri o collocarvi stemmi od infissi pubblicitari deve produrre segnalazione certificata di inizio di attività presentando il disegno od il testo. L'apposizione anche provvisoria di insegne, mostre, bacheche, vetrine di botteghe, cartelloni ed emblemi indicanti ditte ed esercizi di arti, mestieri, professioni, industrie ed attività artigianali è subordinata in tutto il territorio comunale a segnalazione certificata di inizio di attività, ai sensi del vigente Regolamento per l'apposizione delle insegne.
5. La installazione di cartelli o iscrizioni pubblicitarie lungo le strade, quando non siano poggiati a muri di fabbricati esistenti, deve rispettare un distacco di m.3,00 dal confine stradale.
6. Gli interessati dovranno farne segnalazione certificata presentando allo Sportello Urbanistico un disegno firmato da tecnici autorizzati da cui risulti definita l'opera che si vuole realizzare, con la precisazione, anche attraverso opportuni dettagli, dei materiali e dei colori da impiegare, nonché d'ogni particolare costruttivo.
7. Dovrà essere dimostrato, attraverso schizzi prospettici e fotomontaggi, l'inserimento dell'opera nell'ambito architettonico o paesistico.
8. L'installazione dovrà permettere la massima facilità di pulizia e di manutenzione; in caso di riparazione o modifiche dei marciapiedi o del piano stradale che richiedono la temporanea rimozione di mostre, vetrine od altri oggetti occupanti il suolo e lo spazio pubblico, gli interessati sono obbligati ad eseguire a loro spese e responsabilità la rimozione e la ricollocazione "in situ", con le modifiche resesi necessarie.
9. Ove non ottemperino, il Responsabile dello Sportello Urbanistico potrà ordinare la rimozione d'ufficio con spese in danno.
10. Agli edifici è imposta la servitù di apposizione dei numeri civici e delle targhe o tabelle indicanti il nome delle vie e delle piazze.
11. L'apposizione e la conservazione dei numeri civici e delle targhe stradali sono a carico del Comune.
12. I proprietari degli immobili su cui sono apposti numeri civici o targhe sono tenuti al loro ripristino quando siano distrutti o danneggiati per fatti ad essi imputabili.

## COMUNE DI SERRARA FONTANA (NA) – REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

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

14. Per gli edifici sulla cui copertura siano installate o debbano installarsi più antenne radio o televisive, il Responsabile dello Sportello Urbanistico ha facoltà di prescrivere un'unica antenna centralizzata. Tale soluzione è obbligatoria per gli edifici con più di quattro alloggi. Qualora vi sia un tetto a falde, l'antenna va collocata sulla falda interna. Sono vietate le installazioni di antenne su balconi o terrazzi non di copertura, e a distanza dal filo di gronda non inferiore alla rispettiva altezza emergente dal tetto.

15. Tutto quanto costituisca o completi la decorazione architettonica dei fabbricati, quali i frammenti antichi, le lapidi, gli stemmi, le mostre, i graffiti e qualsiasi altra opera di carattere ornamentale o che abbia forma o interesse di carattere storico o ambientale anche di tipo antropico, non potrà essere asportato, spostato o comunque modificato senza la preventiva autorizzazione paesaggistica del Comune e di altre Autorità eventualmente competenti.

16. Nel caso di demolizione o trasformazione di immobili, il Responsabile dello Sportello Urbanistico potrà prescrivere che gli oggetti summenzionati, anche se di proprietà privata, siano convenientemente collocati, nel nuovo edificio o in luoghi prossimi o conservati in raccolte aperte al pubblico, o effettuare tutti i rilievi o calchi che ritenga opportuno nell'interesse della cultura pubblica.

17. Nella esecuzione delle opere di canalizzazione del nuovo impianto di metanizzazione domestica, da qualsiasi impresa installatrice sia eseguita, sia essa fornitrice del gas metano che solo installatrice della parte interna dell'impianto medesimo, ed i relativi committenti di tali lavori, lungo le facciate degli edifici prospettanti su pubbliche strade del Comune di Serrara Fontana dovranno prioritariamente attenersi al rispetto delle seguenti modalità:

- a) le diramazioni derivanti dalle cassette-contatori del gas necessarie a servire le diverse utenze presenti in un edificio dovranno, in via ordinaria, essere eseguite mediante collegamenti interni all'edificio, laddove lo stesso edificio ne consenta il passaggio;
- b) nel caso in cui le condizioni morfologiche dell'edificio non consentano le opere di cui alla precedente lett.a), per esempio per assenza di una tromba-scale o di un cortile interno, è possibile prevedere una canalizzazione unica secondo un progetto da sottoporre all'approvazione dell'UTC, preferibilmente incassata con rivestimento di chiusura dell'incasso in tinta con la facciata e che preveda i necessari fori d'aerazione da collocarsi almeno ogni 2 mt.. È obbligatorio prevedere la risalita degli impianti lungo le pareti laterali, laddove è possibile;
- c) nel caso in cui le condizioni morfologiche ed estetiche dell'edificio non consentano le opere di cui alle precedenti lett. a) e b), le diramazioni derivanti dalle cassette-contatori del gas necessarie a servire le diverse utenze presenti in un edificio dovranno tassativamente essere eseguite con materiale in rame e dovranno essere disposte lungo percorsi che si armonizzino con la facciata dell'edificio interessato, seguendo l'andamento delle lesene, dei cornicioni, dei pilastri e dei marcapiani, il tutto secondo un progetto unitario che riguardi l'intero edificio.

## COMUNE DI SERRARA FONTANA (NA) – REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

- d) le cassette dovranno essere eseguite con materiale in zinco opportunamente tinteggiato con colori in armonia con la facciata e della medesima tipologia per ogni edificio. Le stesse dovranno essere disposte in maniera che si armonizzino con la facciata dell'edificio in esame, possibilmente allineandole in maniera simmetrica e ad un'altezza non superiore ad un metro.
- e) per gli interventi finora eseguiti in difformità alle presenti disposizioni è assegnato il termine di 120 giorni dalla pubblicazione del presente affinché i committenti si adeguino alle disposizioni del presente comma, concertando con l'UTC le modalità di adeguamento.
- f) Le disposizioni di cui al presente comma vanno rispettate anche per la posa in opera di altri tipi d'impianti e cassette da collocarsi lungo le facciate degli edifici come, a solo titolo d'esempio, impianti elettrici, pluviali di scolo delle acque, impianti telefonici, impianti idrici e fecali etc.

### Capo III – Requisiti delle costruzioni in rapporto agli spazi fruibili

#### *Sezione I – Caratteristiche dei locali*

#### **ART. 72 – DIMENSIONE E DOTAZIONE MINIMA DEGLI ALLOGGI**

1. Gli alloggi di nuova costruzione in edifici urbani debbono avere una superficie abitabile minima (superficie totale netta dei vani utili, esclusi i vani accessori) di mq.25 per la prima persona e di mq.10 per ogni successiva persona.
2. I monolocali (cioè gli alloggi costituiti da un vano utile più servizi) debbono avere una superficie globale minima di mq.28 se dotato di un solo posto-letto e di mq.38 se dotato di due posti-letto.
3. Gli alloggi debbono essere costituiti da uno o più locali di soggiorno, almeno da una cucina e da un bagno con più di due apparecchi e con vasca o piatto-doccia.
4. Il numero dei locali di servizio deve essere adeguato al numero di persone cui l'alloggio è destinato.

#### **ART. 73 – CARATTERISTICHE DEI LOCALI DI ABITAZIONE O DI DESTINAZIONE DIVERSA**

1. In conformità al D.M. 5.7.1975 e fatte salve le norme di cui all'art. 43 della Legge 5.8.1978, n.457, nonché della disciplina regionale negli edifici urbani i locali di abitazione - cioè destinati a dimora abituale di persone - debbono avere le seguenti superfici minime, salvo quanto stabilito all'articolo precedente per gli alloggi monolocali:
  - stanza di soggiorno, obbligatoria per ogni alloggio: mq.14;
  - tinello con cabina di cottura: mq 14;
  - stanza da letto: mq 9 se ad un letto, mq 12 a due letti e mq.14 se con letto matrimoniale;

## COMUNE DI SERRARA FONTANA (NA) – REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

- cucine e portinerie: mq 9, con larghezza non inferiore a ml 1,80;

- bagni con più di due apparecchi e doccia: mq 3,50, oppure con più di due apparecchi e vasca: mq.4,00, in entrambi i casi con larghezza non inferiore a ml.1,40.

2. Sono ammessi locali di cottura o cucinini di superficie non inferiore a mq 4,00. Quando vi sia un angolo cottura all'interno di altro ambiente deve essere installato un idoneo sistema di estrazione delle esalazioni, atto ad impedirne la diffusione nell'abitazione.

3. L'altezza minima interna utile dei locali di abitazione negli edifici di nuova costruzione non può essere inferiore a ml.2,70, riducibile a ml.2,40 per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti, i ripostigli.

4. I piani terreni, se adibiti ad abitazioni o uffici, e se privi di sottostante piano interrato o seminterrato, debbono essere rialzati di almeno 50 cm dal livello delle aree circostanti il fabbricato a sistemazione realizzata ed avere il pavimento isolato con tecniche e materiali idonei. La loro altezza interna utile non deve essere inferiore a ml. 2,70. Nel caso in cui non vi siano le condizioni che garantiscano l'idonea aerazione, illuminazione e microclima, al fine del conseguimento di più adeguate condizioni di agibilità per tali locali, è consentito l'abbassamento del calpestio sotto il livello di campagna, in maniera tale da non introdurre alcuna alterazione dell'aspetto esteriore dei luoghi e dell'edificio, fino al conseguimento della altezza minima di mt.2,70, in deroga a limiti volumetrici.

5. I piani terreni adibiti ad attività turistico-ricettiva, laboratori, attività commerciali, bar e ristoranti, negozi, luoghi di riunione di uso pubblico. debbono avere altezza media utile interna non inferiore a ml. 3,00, salvo diverse prescrizioni di norme specifiche. Nel caso in cui non vi siano le condizioni che garantiscano l'idonea aerazione, illuminazione e microclima, al fine del conseguimento di più adeguate condizioni di agibilità per tali locali, è consentito l'abbassamento del calpestio sotto il livello di campagna, in maniera tale da non introdurre alcuna alterazione dell'aspetto esteriore dei luoghi e dell'edificio, fino al conseguimento della altezza minima, in deroga a limiti volumetrici. Laddove non sussistano le condizioni per eseguire l'intervento di cui al periodo precedente, potrà darsi luogo ad un provvedimento autorizzativo con altezza inferiore, per locali ubicati nel Centro Storico e nelle zone A dello strumento urbanistico, in presenza di continuità lavorativa nella stessa destinazione da decenni.

6. I piani seminterrati ed interrati adibiti ad attività turistico-ricettiva, laboratori, attività commerciali, bar e ristoranti, negozi, luoghi di riunione di uso pubblico, sempre se non vietati da specifiche norme nazionali e/o regionali, debbono avere altezza media utile interna non inferiore a ml. 3,00 e devono, non solo, assicurare idonee condizioni di aerazione, di illuminazione e di microclima, ma anche garantire che eventuali lavorazioni non diano luogo ad emissioni di agenti nocivi, anche mediante la installazione di apposite attrezzature. L'altezza di cui sopra potrà essere conseguita mediante abbassamento del calpestio, in deroga a limiti volumetrici. Ove ciò non sia possibile, essa potrà essere derogata mediante specifico provvedimento autorizzativo, in applicazione di quanto stabilito dall'art.65, commi 2 e 3, del D.Lgs.81/2008, (anche alla luce della Nota Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali 24/06/2015, n.5/2015), con cui si garantisca la salubrità degli ambienti attraverso apposite

## COMUNE DI SERRARA FONTANA (NA) – REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

relazioni tecniche che accertino l' idoneità del microclima, dell' illuminamento e dell' areazione (per mezzo anche di ventilazione meccanica).

7. I piani terreni adibiti a garage o a deposito di motocicli o carrozzine possono avere altezza utile interna di ml. 2,10 (ml 2,40 se interrato) con superficie minima di 2,20 ml x 5,50 ml. Qualora il garage sia interrato, la via d'accesso deve avere una pendenza non superiore al 20%. Per la corretta esecuzione dell'accesso si fa riferimento anche all'art. 47 del presente regolamento. Oltre alle porte d'accesso, che possono essere a battente ed a basculina, il garage deve prevedere anche feritoie per l'aerazione. Il pavimento deve essere in materiale impermeabile, con preferenza per il gres maiolicato, con esclusione del battuto di cemento. Per i casi previsti dalle vigenti norme in materia, è necessario acquisire il certificato di prevenzione incendi, rilasciato dal competente Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

8. I piani risultanti, a sistemazione esterna realizzata, parzialmente al di sotto del livello del terreno circostante il fabbricato, possono essere adibiti ad abitazioni, uffici ecc. soltanto se in nessun punto il pavimento di ogni locale è a quota inferiore ad un metro rispetto alla quota della corrispondente sistemazione esterna, e l'altezza utile interna è di almeno ml. 2,70, salvo le maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso.

9. I piani risultanti, a sistemazione esterna realizzata, totalmente al di sotto del livello del terreno circostante, non possono essere adibiti ad abitazioni. Salvo quanto stabilito al precedente art.6/4, lett.g), altre destinazioni d'uso che comportino la permanenza, anche solo parzialmente o totalmente diurna di abitanti, è ammessa quando siano accertati i requisiti di prosciugamento degli ambienti e vi sia una altezza utile interna di almeno ml.2,40, nonché adeguate condizioni di aerazione, ottenute anche mediante appositi impianti tecnologici, nel rispetto e con le procedure previste dalle vigenti norme in materia di igiene del lavoro. Per i locali da adibire ad autorimessa e/o impianti tecnologici dovranno essere rispettate tutte le norme specifiche vigenti.

10. E' consentita la realizzazione di strutture orizzontali intermedie tra due strutture orizzontali consecutive all'interno della medesima unità immobiliare (soppalchi) nel rispetto degli indici e parametri fissati dallo strumento urbanistico vigente, purché la loro superficie non superi due terzi della superficie del locale nel quale è inserito il nuovo impalcato, e a condizione che le altezze minime dei nuovi ambienti non siano inferiori a quelle fissate dal D.M. 05.07.1975, art.1, rispettivamente per gli ambienti abitativi e per i vani accessori, nonché dal D.Lgs. 19.09.1994, n.626 e successive modificazioni ed integrazione, per le destinazioni d'uso non residenziali. Nel caso in cui mediante il soppalco si conseguano due superfici aperte e non chiuse da pareti, aventi in comune la porzione non soppalcata, la altezza necessaria ai fini della agibilità viene verificata su quella originaria comune.

11. E' consentita, altresì, la realizzazione di soppalchi destinati esclusivamente a deposito con altezza massima di ml.1,80 tra estradosso del soppalco e l'intradosso dell'esistente struttura orizzontale superiore, a condizione che l'altezza utile dei locali sottostanti il soppalco stesso non sia inferiore a quella fissata ai sensi dei commi precedenti e relative deroghe.

## COMUNE DI SERRARA FONTANA (NA) – REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

12. Nel caso in cui le nuove strutture orizzontali intersechino finestre o balconi di prospetti, per i quali lo strumento urbanistico o altre norme di carattere ambientale impongano l'immodificabilità, va osservata una distanza non inferiore a ml.1,00 (uno) tra la parete finestrata e la proiezione sul piano orizzontale del soppalco.

13. Nei casi in cui la struttura orizzontale di copertura sia costituita da volte, l'altezza interna è quella media tra l'altezza al piano di imposta e l'altezza in chiave della volta stessa.

14. Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi del comma 1, lettere a, b, c, d, dell'art. 3 del DPR 6.6.2001, n.380, è possibile mantenere l'altezza utile interna preesistente, anche se inferiore ai valori minimi indicati nel presente articolo, salvo differenti indicazioni negli strumenti urbanistici generale e/o esecutivi.

### ART. 74 – CARATTERISTICHE DEI VANI ACCESSORI E DI SERVIZIO

1. Sono vani accessori e di servizio i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, e gabinetti ed i ripostigli.

2. I valori minimi di superficie, per nuove costruzioni, sono fissati come segue:

- bagno con più di due apparecchi e vasca: mq 4,00;

- bagno con più di due apparecchi e doccia: mq 3,50;

- gabinetti con meno di tre apparecchi, senza vasca o piatto doccia: mq 2,50.

3. La larghezza minima è fissata in ml 1,40 per le stanze da bagno ed in ml 1,10 per i gabinetti.

4. L'altezza media utile interna è fissata in ml 2,40.

5. Nei laboratori, stabilimenti, locali pubblici, ecc. dovranno essere installati bagni separati per uomini e donne, nonché bagni speciali per i soggetti non altrimenti abili, nella misura e nella dimensione stabilita dalle norme vigenti per ciascuna tipologia di edificio. Variazioni potranno essere ammesse da eventuale Regolamento Locale di Igiene e Linee Guida dell'ASL di riferimento.

6. Per i locali di servizio (w.c., spogliatoi, corridoi ecc.) con altezza inferiore, tra i 2,10 e i 2,40 ml medi si potrà richiedere una deroga dimostrando la salubrità degli ambienti allegando alla stessa richiesta relazioni tecniche che accertino il rispetto dei parametri microclimatici, l'idoneo illuminamento (anche con potenziamento di quello artificiale) e i corretti ricambi d'aria (attraverso ventilazione meccanica) ai sensi della legislazione nazionale, nonché linee guida e norme tecniche vigenti.

### ART. 75 – ACCESSIBILITÀ DEGLI EDIFICI E SCALE

1. La larghezza delle porte d'accesso alle singole unità immobiliari non deve essere inferiore a ml 0,80.

2. Nel caso di edifici muniti di ascensore, quest'ultimo deve avere le seguenti caratteristiche:

- cabina con dimensione interna minima di ml 0,90 per 1,30 posta con l'apertura sul lato più corto;

## COMUNE DI SERRARA FONTANA (NA) – REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

- porta a battenti a scorrimento laterale, avente larghezza minima di ml 0,80;
- meccanismo di autolivellamento;
- inizio della corsa a partire dalla quota più bassa della costruzione.

3. I ripiani di distribuzione delle scale o anche dei soli ascensori debbono avere una profondità non inferiore a ml. 1,30.

4. Ogni rampa di scale dovrà avere una larghezza utile non inferiore a ml 1,20 per le scale che servono più di una unità abitativa, salvo che norme speciali richiedono dimensioni maggiori.

5. L'ambiente delle scale deve essere illuminato e ventilato dall'esterno. Quando servono edifici con non più di due piani fuori terra possono essere illuminate artificialmente ed aerate con dispositivi meccanici.

6. Dalle scale non possono prendere aria e luce i locali di abitazione, le cucine, i gabinetti ed i bagni.

### **ART. 76 – ACCESSO DEI SOGGETTI NON ALTRIMENTI ABILI ALLE COSTRUZIONI**

1. Negli spazi, negli edifici e nei servizi ed attrezzature che vi sono obbligati ai sensi del DPR 24.7.1996, n.503, e successive modificazioni, per consentire l'accesso dei soggetti non altrimenti abili ai disimpegni verticali (scale ed ascensori) sia interni che esterni alle costruzioni, nonché agli alloggi, vanno realizzate rampe di accesso, scale, ascensori, accessi agli alloggi, nel rispetto delle prescrizioni recate, oltre che dal citato DPR, dalla L.9.1.1989, n.13, dal Capo III della Parte Seconda del DPR 6.6.2001, n.380, dal DM 14.6.1989, n.236.

### **ART. 77 – AERAZIONE ED ILLUMINAZIONE DEI LOCALI**

1. Tutti i locali degli alloggi debbono essere provvisti di finestre apribili, adeguate alla destinazione d'uso, che consentano di fruire d'illuminazione naturale diretta. Tale obbligo non sussiste, anche a norma del DM 5.7.1975, per i locali di disimpegno, i corridoi, i vani scala, i ripostigli ed i servizi igienici.

2. La finestra, laddove prescritta, deve essere opportunamente collocata e deve aprirsi direttamente verso spazi (pubblici o privati) cortili (laddove ammessi) regolamentari.

3. Per ciascun locale di abitazione, la superficie netta d'illuminazione ed aerazione delle finestre (parti apribili del serramento) non deve essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento. La conservazione delle minori superfici trasparenti per gli edifici già esistenti, ancorché sottoposti ad opere di ristrutturazione, può essere autorizzata quando la modifica delle aperture non risulti compatibile con la conservazione delle caratteristiche ambientali del manufatto e quando non sia previsto un mutamento della destinazione d'uso.

## COMUNE DI SERRARA FONTANA (NA) – REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

4. I cucinini debbono essere provvisti di finestra di almeno 0,80 mq. Il posto di cottura eventualmente annesso al locale di soggiorno deve comunicare ampiamente con quest'ultimo e deve essere adeguatamente munito di impianto di aspirazione forzata sui fornelli.
5. I gabinetti ed i bagni che ricevono luce ed aria direttamente dall'esterno debbono essere dotati di finestra o lucernario apribili di almeno 0,50 mq.. Laddove non fruiscono di ventilazione naturale, debbono essere dotati di impianto di aspirazione meccanica delle esalazioni nei punti di produzione prima che si diffondono nell'alloggio.
6. Nelle stanze da bagno sprovviste di apertura verso l'esterno è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera.
7. Per quanto altro non previsto valgono le disposizioni del richiamato D.M. 5.7.1975 e l'eventuale Regolamento Locale di Igiene.

### **ART. 78 – EDIFICI RURALI**

1. Sono considerati fabbricati rurali quelli che servono all'abitazione dell'imprenditore agricolo a titolo professionale (ai sensi dell'art. 1 del D.Lgs. 29.3.2004, n.99), come modificato dall'art.1 del D.Lgs.27/05/2005, n.101, e del personale che lo coadiuva o gli è assimilato ai sensi di legge; quelli destinati al ricovero ed all'allevamento del bestiame e degli animali da cortile, o che sono comunque inerenti alla conduzione dei terreni agricoli (sempre che non abbiano i caratteri di edifici industriali, quando non abbiano alcuna relazione con la conduzione del fondo).
2. Sono quindi escluse le abitazioni di campagna (ville, casali ecc.) dei non imprenditori agricoli ed attrezzature ricettive a rotazione d'uso (alberghi, pensioni e Camping ecc.) che si assimilano agli edifici abitativi urbani.
3. Il terreno destinato ai fabbricati rurali dev'essere asciutto e, se necessario, drenato in modo che il pavimento dei locali di abitazione, delle stalle e dei locali di deposito si trovi ad almeno un metro sopra il livello massimo della prima falda acquifera. Il Responsabile dello Sportello Urbanistico può comunque imporre accorgimenti atti ad eliminare ogni causa d'umidità nel provvedimento di permesso di costruire.
4. Cortili, aie e giardini debbono essere provvisti di scolo delle acque meteoriche in modo da evitare qualsiasi ristagno. Ad evitare danni alle fondazioni, lungo il perimetro dei fabbricati dev'essere costruito a regola d'arte un marciapiede largo almeno 0,60 ml.
5. Sono obbligatori canali di gronda e tubi pluviali, preferibilmente non in materiale plastico o in fibrocemento.
6. Per quanto riguarda i locali di abitazione ed i loro requisiti minimi, relativi alle dimensioni, all'altezza utile, alle condizioni di aerazione e di illuminazione valgono le medesime disposizioni di cui agli articoli precedenti.
7. Gli edifici destinati al ricovero degli animali debbono essere indipendenti da quelli destinati ad abitazione.

## COMUNE DI SERRARA FONTANA (NA) – REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

8. La contiguità è tollerata per gli edifici esistenti purché non comunichino direttamente con i locali destinati ad abitazioni, non abbiano accesso ad essi, non abbiano aperture nella stessa facciata in cui si aprono finestre di abitazione a distanza inferiore a ml. 3,00, siano posti ad una distanza non inferiore a ml. 15 dalla pubblica via.
9. Non sono ammessi locali abitabili sopra le stalle.
10. Le stalle e le scuderie debbono avere un'altezza non inferiore a ml. 3,00 dal pavimento al soffitto ed essere ben ventilate (anche per mezzo di canne) ed illuminate. Finestre e canne di ventilazione debbono essere munite di reticelle metalliche su telaio per impedire l'entrata di mosche ed insetti. Il pavimento deve essere costruito con materiale impermeabile e munito dei necessari scoli da immettere in pozzetti impermeabili muniti di sifoni. Le pareti devono essere intonacate con cementi e rivestite con altro materiale impermeabile fino all'altezza di ml 2,00 dal pavimento. Anche il soffitto deve essere facilmente pulibile.
11. Le stalle di nuova costruzione devono avere una cubatura di mc.12 per ogni capo di bestiame grosso e di mc.6 per capo di bestiame minuto, nonché buona illuminazione ed abbondante ventilazione con riscontro d'aria. Devono avere prese d'acqua con bocchette per il lavaggio.
12. Le deiezioni ed il letame prodotti dal bestiame devono essere ogni giorno allontanati e portati in appositi letamai realizzati secondo le norme vigenti, oppure depositati e conservati in casse di compostaggio. La cassa è realizzata con pali di castagno scortecciati e lasciati allo stato grezzo in modo da favorire una giunzione irregolare che consente la costante aerazione del materiale accumulato. Essa può essere installata unicamente nei terreni a destinazione agricola al fine di trattare i rifiuti organici, che in media rappresentano il 35% dei rifiuti prodotti. La cassa deve essere collocata in un luogo accessibile tutto l'anno (senza ristagni e fango invernale) e possibilmente in penombra, in modo che il materiale non sia essiccato d'estate, e sia riscaldato un poco dal sole d'inverno, in maniera da creare le condizioni per la produzione di un humus ottimale.
13. Non sono ammessi letamai all'interno dell'abitato.
14. Essi vanno comunque costruiti a valle di pozzi, sorgenti e serbatoi di acqua potabile e debbono distare almeno ml 200 da questi, salvo diversa disciplina dettata ai sensi dell'art.94 del D.Lgs.3.4.2006, n.152, mentre devono distare almeno ml.50 dagli acquedotti, dalle abitazioni, dalle pubbliche vie.
15. I cortili, le aie, gli orti e tutti gli spazi adiacenti agli edifici rurali devono essere provvisti di un idoneo sistema di scolo per evitare impaludamenti e l'inquinamento di pozzi e cisterne.

### **Art. 79 – CORTILI E CAVEDI**

1. In tutto il territorio del Comune qualunque spazio privato su cui si aprono finestre utili agli effetti della illuminazione ed aerazione dei locali sarà equiparato ai cortili per quanto riguarda le disposizioni del presente R.U.E.C.

## COMUNE DI SERRARA FONTANA (NA) – REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

2. I cortili devono essere di area non inferiore alla quarta parte della superficie totale delle pareti che li circondano immaginando il confine con le altre proprietà, anche se non fabbricato, come se fosse fabbricato all'altezza di m.10.
3. I confini con spazi pubblici potranno essere considerati alti m.0,00.
4. In tutti i casi l'altezza delle pareti da conteggiarsi per il calcolo dei cortili sarà misurata a partire dal pavimento del cortile stesso.
5. Qualora uno spazio privato (quale intercapedine, distacco tra fabbricati, ecc.) non sia destinato ad illuminare alcun locale ad uso abitativo oppure quando sia destinato esclusivamente ad illuminare gabinetti, locali cottura, vani di disimpegno, corridoi, scale, ecc., esso potrà avere una superficie minore di quella di cui al secondo comma del presente articolo, purché il lato minore non sia inferiore a ml.3,00 per costruzioni alte fino a ml.7,50, a ml.4,50 per costruzioni alte fino a ml.12,00, a ml.6,00 per costruzioni alte oltre i ml.12,00.
6. Sul suolo dei cortili potranno essere edificate opere minori quali box-garage, volumi tecnici, purché di altezza utile interna non superiore a ml.2,40, nel rispetto del rapporto massimo di superficie coperta previsto nello strumento urbanistico vigente.

### *Sezione II – Prescrizioni energetiche ed igienico-edilizie*

#### **ART. 80 – EFFICIENZA ENERGETICA NELL'EDILIZIA**

1. Nel caso di interventi di nuova edificazione, interventi di demolizione e ricostruzione in ristrutturazione, è prescritto l'adempimento di quanto disposto dall'art.11 del D.Lgs.3.3.2011, n.28, e segnatamente da quanto disposto nell'allegato 3 del medesimo, nonché dagli Indirizzi Regionali dettati con D.G.R. n.659 del 18.4.2007, in materia di efficienza energetica nell'edilizia, tenendo presenti le Linee Guida nazionali per la certificazione energetica dettate con D.M.26/6/2009.
2. Per gli edifici nuovi, quando non sussistano impedimenti documentabili, l'asse longitudinale principale, coincidente con la linea di colmo della copertura (nel caso di copertura a tetto), o con il lato più lungo (nei casi di copertura piana), deve essere posizionato lungo la direzione Est-Ovest con una tolleranza massima di 45°. Le distanze dagli edifici contigui, all'interno del lotto, devono garantire il minimo ombreggiamento possibile delle facciate nelle peggiori condizioni stagionali, coincidenti con il solstizio d'inverno.
3. A tal fine dovranno essere realizzate coperture tecnologicamente predisposte alla captazione di energia solare, le quali, con soluzioni organicamente inserite nel progetto architettonico, prevedano l'allocazione dei collettori solari e/o dei moduli fotovoltaici.
4. Attesa la prevalente utilizzazione di coperture piane nel contesto locale, la installazione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili deve essere opportunamente orientata e resa non visibile dalle strade da parapetti di adeguata altezza. E' anche ammessa la installazione a parete, ove adeguatamente inserita nel contesto architettonico dell'edificio. In ogni caso i serbatoi di accumulo e le

## COMUNE DI SERRARA FONTANA (NA) – REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

altre attrezzature tecnologiche dovranno essere posizionati all'interno dell'edificio o in apposito volume tecnico, escluso dal calcolo della SLP e del volume, che con i pannelli stessi e l'insieme dei volumi tecnici formi una soluzione ordinata e morfologicamente coerente con la configurazione architettonica dell'edificio. Nel caso delle coperture a tetto, è ammessa la installazione sulle stesse di pannelli, aderenti o integrati nei tetti con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda in maniera tale che non sia modificata la sagoma degli edifici stessi.

5. L'osservanza prestazionale delle soluzioni adottate in ordine alla copertura del fabbisogno energetico è garantita in sede di presentazione della SCIA e della richiesta di permesso di costruire, nell'ambito delle documentazioni prescritte in ottemperanza alle disposizioni richiamate al precedente comma 1, e certificata, a conclusione dei lavori, con l'attestato di certificazione energetica compilato e sottoscritto da Soggetto Certificatore competente, in sede di richiesta del certificato di agibilità, di cui al precedente art.48.

6. I tamponamenti perimetrali e i muri perimetrali portanti, nonché i tamponamenti orizzontali e i solai delle nuove costruzioni di qualsiasi genere soggette alle norme sul risparmio energetico e, indistintamente, di tutti gli edifici residenziali che comportino spessori complessivi sia per gli elementi strutturali che sovrastrutturali superiori a centimetri 30, non sono considerati nei computi per la determinazione dei volumi e nei rapporti di copertura, del limite di altezza massima, per la sola parte eccedente i centimetri 30, se il maggior spessore contribuisce al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica o di inerzia termica. In tali casi di nuove costruzioni o di interventi su edifici esistenti, l'ispessimento della muratura perimetrale e della copertura, nella misura massima di cm.30, non è computato volumetricamente ai fini del rispetto dell'indice di edificabilità, del limite di altezza massimo, fermo restando il rispetto delle distanze minime dai confini e dagli edifici fronteggianti.

7. Le norme del precedente comma si applicano, con gli stessi scopi e limiti quantitativi, anche agli edifici già costruiti, in relazione ai soli spessori da aggiungere a quelli esistenti, compatibilmente con la salvaguardia di facciate, murature ed altri elementi costruttivi e decorativi di pregio storico ed artistico, nonché con la necessità estetica di garantire gli allineamenti o le conformazioni diverse, orizzontali, verticali e delle falde dei tetti che caratterizzano le cortine di edifici urbani e dei cascinali di antica formazione.

8. Ai fini di cui ai precedenti ultimi due commi, alle pratiche edilizie di coloro che intendono avvalersene deve essere allegata apposita relazione tecnica, corredata da calcoli e grafici dimostrativi completi consistenti in sezioni complessive dell'edificio e particolari costruttivi, in scala adeguata, che costituisce parte integrante del progetto.

9. In applicazione di quanto emerso dalla D.G.R n.659 del 18.4.2007, il Comune persegue l'obiettivo di incentivare, anche finanziariamente, le iniziative finalizzate alla realizzazione di edilizia bioclimatica e con risparmio energetico. A tal fine, nei casi nei quali vengano adottate soluzioni che comportino un livello di risparmio energetico più elevato di quello previsto dalla legge, il Comune concede riduzione del contributo per oneri di urbanizzazione.

## COMUNE DI SERRARA FONTANA (NA) – REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

10. In particolare, nel caso delle nuove costruzioni o delle ricostruzioni a seguito di demolizione, viene concessa la riduzione del contributo dovuto per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, in misura percentuale progressiva, fino al massimo del 30%, proporzionalmente alla quota percentuale di maggiorazione del livello di produzione energetica rispetto alla quota minima stabilita dal precedente comma 2, tenendo presente che la riduzione massima viene applicata nel caso di maggiorazione del 100%.

11. Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia senza preventiva demolizione la riduzione del contributo dovuto per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, di cui al comma precedente può giungere fino al massimo del 100%, proporzionalmente alla quota percentuale di maggiorazione del livello di produzione energetica rispetto alla quota minima stabilita dal precedente comma 1.

12. Al fine del godimento del beneficio la sussistenza delle condizioni prescritte deve essere dimostrata in sede di presentazione della CILA o della SCIA e della richiesta di permesso di costruire, nell'ambito delle documentazioni prescritte in ottemperanza alle disposizioni richiamate al precedente comma 1, e certificata, a conclusione dei lavori, con l'attestato di certificazione energetica compilato e sottoscritto da Soggetto Certificatore competente, in sede di segnalazione certificata di agibilità, di cui al precedente art.48.

### **ART. 81 – CLASSIFICAZIONE DELLE ACQUE**

1. In base ai contenuti della legislazione vigente - D.Lgs.3.4.2006, n.152 - le acque di scarico vanno distinte nelle seguenti categorie:

- a) acque meteoriche: comprendono le acque piovane e quelle derivanti dallo scioglimento delle nevi;
- b) acque reflue domestiche: comprendono le acque degli scarichi di lavandini, lavelli, vasche da bagno, docce, bidet e di ogni altro accessorio con analoga funzione provenienti da insediamenti di tipo residenziale e da servizi e derivanti prevalentemente dal metabolismo umano e da attività domestiche;
- c) acque reflue industriali: comprendono qualsiasi tipo di acque reflue scaricate da edifici od installazioni in cui si svolgono attività commerciali o di produzione di beni, diverse dalle acque reflue domestiche e dalle acque meteoriche di dilavamento;
- d) acque reflue urbane: comprendono acque reflue domestiche o il miscuglio di acque reflue domestiche, di acque reflue industriali ovvero meteoriche di dilavamento convogliate in reti fognarie, anche separate, e provenienti da agglomerato.

### **ART. 82 – MODALITÀ DI SCARICO DELLE ACQUE**

1. Per il deflusso delle acque meteoriche, di cui al precedente articolo, deve essere prevista apposita rete di tubazioni totalmente indipendente da quella per le acque reflue. Esse devono essere condotte al

## COMUNE DI SERRARA FONTANA (NA) – REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

suolo con tubi pluviali di adeguata sezione, al piede di ciascuno dei quali si deve predisporre pozzetto sifonato di ispezione.

2. Le acque meteoriche devono quindi essere immesse a cura e spese dei proprietari e secondo le disposizioni prescritte dall'Ufficio Tecnico nella fognatura comunale per le acque bianche.

3. Nel caso sia accertata l'impossibilità di tale collegamento, tali acque possono essere smaltite mediante adeguati pozzi perdenti, con assoluto e rigoroso divieto di immissioni in tali condutture di acque di diversa provenienza, nonché delle acque di prima pioggia dei piazzali.

4. I cortili e le aree non edificate dovranno essere sistemate in modo tale da non riversare le acque piovane che vi cadono contro edifici adiacenti o su suolo pubblico o dentro aree di altri proprietari.

5. Per il deflusso delle acque reflue, di cui al precedente articolo, deve essere prevista la realizzazione di una rete di tubazioni autonoma da quella delle acque meteoriche, capace di resistere alle basse temperature e dotata di sistema di aerazione con condotte di aspirazione fino alla copertura. Gli innesti in detta rete debbono avvenire con l'impiego di sifoni ispezionabili.

6. Non è consentita la costruzione di pozzi neri e impianti di depurazione con recapito finale in pozzo disperdente, salvo quanto previsto per le acque reflue domestiche provenienti da insediamenti, installazioni o edifici isolati in applicazione della disposizione dettata dall'art.100, comma 3, del D.Lgs. 03.04.2006, n.152.

7. Le acque reflue provenienti da apparecchi idrosanitari (lavandini, lavelli, vasche da bagno, docce, bidet) e di uso domestico devono essere convogliate, con idonee tubazioni impermeabili capaci di resistere alle basse temperature, nella rete fognaria comunale.

8. I tubi principali di scarico all'uscita dell'edificio devono essere muniti di bocca di ispezione con sifone intercettatore e un chiusino di ispezione dovrà essere predisposto anche ogni qualvolta le condutture suborizzontali cambiano direzione.

9. Nei locali interrati e seminterrati si devono tenere preferibilmente le tubazioni al di sopra del livello del pavimento, oppure in incassature facilmente ispezionabili.

10. Nella richiesta di permesso di costruire, o nella denuncia di inizio di attività, nonché di autorizzazione alla lottizzazione delle aree a scopo edilizio (ove ammissibile), debbono essere previsti sistemi di convogliamento con totale o parziale depurazione delle acque luride ove la fognatura non esista o non possa raccogliere i liquami non depurati a causa d'insufficiente sezione oppure per difficoltà di smaltimento. Sono consentiti i sistemi di convogliamento e depurazione costituiti da elementi prefabbricati solo previo parere del competente Servizio della ASL, purché conformi alla normativa vigente.

11. Non sono ammessi i sistemi di convogliamento e depurazione di fattura artigianale, costruiti "in loco".

12. L'allacciamento allo scarico generale delle acque meteoriche o reflue deve essere realizzato solo mediante un sifone ispezionabile ed a chiusura ermetica posto all'esterno della costruzione ed in conformità alle disposizioni legislative vigenti.

## COMUNE DI SERRARA FONTANA (NA) – REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

13. Per le acque ritenute inquinanti dalle vigenti normative in materia di inquinamenti vale quanto disposto dalla relativa normativa legislativa e regolamentare.

14. L'immissione di nuovi condotti di scarico nelle fognature e nei canali pubblici deve avvenire soltanto dopo aver ottenuto apposita autorizzazione dal Responsabile dello Sportello Urbanistico, nel rispetto delle modalità e condizioni stabilite dall'Ente gestore del relativo servizio.

### **ART. 83 – RIFORNIMENTO IDRICO**

1. Le unità immobiliari comprendenti i locali ove la permanenza delle persone é prolungata e non saltuaria, devono essere provviste di acqua potabile proveniente dall'acquedotto comunale ovvero da acquedotto o pozzo privato.

2. In tale ultimo caso, la potabilità deve essere garantita da un certificato rilasciato da laboratorio competente ai sensi di legge e l'uso deve essere consentito dal competente Servizio della ASL.

3. Senza tale approvvigionamento e senza un adeguato impianto di distribuzione idrica nessun alloggio o edificio può essere agibile.

### **ART. 84 – DEPOSITO TEMPORANEO DEI RIFIUTI SOLIDI**

1. I fabbricati nuovi, ampliati, modificati o ristrutturati, devono disporre di un deposito od apposito recipiente, dimensionato in rapporto alle caratteristiche volumetriche e funzionali dei fabbricati medesimi, ubicato in prossimità del fabbricato ed allo stesso livello della strada per contenere i rifiuti solidi urbani.

2. Inoltre devono essere predisposte apposite nicchie, opportunamente chiuse, per l'alloggiamento dei contatori relativi alle reti tecnologiche.

### **ART. 85 – IMPIANTI PER LE LAVORAZIONI INSALUBRI**

1. Gli impianti e le attrezzature per la produzione, la lavorazione ed il deposito di sostanze e prodotti riconosciuti insalubri secondo la vigente legislazione (vedi art. 216 e 217 del R.D. 27.7.1934, n.1265, e il D.M. 5.9.1994 relativo all'elenco delle industrie insalubri), e iscritti alla prima classe, non possono essere ubicati nelle zone residenziali, ma soltanto nelle aree destinate dallo strumento urbanistico generale ad insediamenti produttivi industriali ed artigianali e devono, in ogni caso, essere tenuti lontano dalle abitazioni.

2. Gli impianti e le attrezzature di cui sopra, già esistenti, possono permanere a condizione che, a seguito di verifica del competente Servizio della ASL, con l'introduzione di nuovi metodi o speciali cautele, il loro esercizio non rechi nocumento alla salute degli abitanti. Non è consentito lo spostamento né l'ampliamento di tali impianti nell'ambito delle zone residenziali, ma soltanto da dette zone a quelle industriali ed artigianali.

## COMUNE DI SERRARA FONTANA (NA) – REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

3. Gli impianti e le attrezzature per la produzione, la lavorazione ed il deposito di sostanze e prodotti riconosciuti insalubri e iscritti nella seconda classe secondo la legislazione vigente, possono svolgersi anche in zone residenziali, a condizione che siano adottate tutte le speciali cautele riconosciute idonee dal competente Servizio della ASL per evitare pericoli per l'incolumità e la salute pubblica.

### **ART. 86 – SALUBRITÀ DEL TERRENO**

1. E' vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano serviti come deposito d'immondizie, di letame o di altro materiale insalubre che abbia comunque potuto inquinare il suolo, se non dopo avere completamente risanato il sottosuolo corrispondente.

2. Se il terreno oggetto di edificazione è umido e/o soggetto alle infiltrazioni di acque sotterranee e superficiali, deve essere operato un sufficiente drenaggio. Le abitazioni presso rilievi e terrapieni sostenuti da muri devono essere dotate d'impianti idonei per l'allontanamento delle acque meteoriche e per evitare infiltrazioni. I locali abitabili posti al piano terreno, indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante, a sistemazione avvenuta, devono avere il piano di calpestio isolato mediante solaio o vespaio aerato e le bocchette di aerazione non devono essere inferiori ad 1/100 della superficie del vespaio; il solaio deve essere distaccato dal terreno stesso di non meno di 30 cm.

3. In ogni caso è fatto obbligo di adottare provvedimenti atti ad impedire che l'umidità pervenga dalle fondazioni alle murature e/o strutture sovrastanti.

### *Sezione III – Sicurezza degli edifici*

### **ART. 87 – NORME GENERALI DI SICUREZZA**

1. Gli edifici abitativi o produttivi, le opere edilizie ed i manufatti in genere debbono essere progettati e realizzati in modo da garantire che la struttura - nel suo insieme e nei singoli elementi che la costituiscono - si conservi bene nel tempo e sia in grado di resistere, con adeguata sicurezza, alle azioni cui essa potrà essere sottoposta, rispettando le condizioni necessarie per il suo normale esercizio.

2. Si applicano i metodi generali per la verifica di sicurezza delle costruzioni ad uso civile ed industriale fissate dai DD.MM. 20.11.1987 e 16.1.1996, nonché dal D.M. 22.1.2008, n.37, nonché dall'art. 83 e seguenti del DPR 380/01 e successive modificazioni, oltre che dalla normativa tecnica vigente per l'edilizia in zona sismica.

3. Ai fini della prevenzione degli incendi, gli edifici e le loro singole parti debbono essere progettati ed eseguiti, secondo le disposizioni che interessano le singole tipologie, in conformità alle prescrizioni di legge, riguardante la sicurezza degli impianti alimentati a gas combustibile per uso domestico.

## COMUNE DI SERRARA FONTANA (NA) – REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

4. Al fine della salvaguardia della salubrità e della sicurezza degli ambienti di vita e della popolazione dall'effetto del Radon indoor, si raccomanda la applicazione, nella progettazione di nuove costruzioni nonché negli interventi di ristrutturazione edilizia, per edifici destinati alla permanenza di persone (abitazioni, insediamenti produttivi, commerciali, di servizio, ecc.), di sistemi finalizzati alla eliminazione o mitigazione a livelli di sicurezza l'esposizione delle persone al Radon. La verifica della efficacia delle misure adottate andrà effettuata mediante determinazione delle concentrazioni residue ad intervento ultimato e prima della occupazione dei locali, nel rispetto dei limiti quantitativi e dei procedimenti dettati dagli artt.3, 4, e 5 della L.R.8/7/2019, n.13, in riferimento alle diverse tipologie di costruzioni, di ambienti e di livello di piano.

5. Per il conseguimento degli obiettivi di cui al precedente comma 4, sono suggeriti alcuni accorgimenti ritenuti efficaci, da applicare singolarmente o in combinazione tra loro:

- Ventilazione naturale tramite vespaio aerato;
- Ventilazione meccanica controllata;
- Depressurizzazione del vespaio o delle fondazioni;
- Drenaggio delle fondazioni per l'allontanamento dell'eventuale gas presente nel terreno;
- Sigillatura delle fonometrie per il passaggio di impianti, scariche e canalizzazioni.

6. Ai medesimi fini di cui al precedente comma 4, si segnala che la presenza di collegamento (scale) in uno stesso edificio fra seminterrato e piani superiori, può convogliare gas Radon, di norma presente in maggiori concentrazioni nel seminterrato, verso i piani superiori. Pertanto, si suggerisce che l'accesso del piano seminterrato sia chiuso con porte di materiale idoneo a costituire una barriera ostativa al passaggio del gas Radon. Inoltre, nei locali di abitazione, e, particolarmente, negli ambienti della zona notte, si suggerisce di evitare l'uso di materiali costruttivi e di finitura contenenti significative concentrazioni di radionuclidi naturali, quali tufi, graniti, sieniti, basalti, pozzolane, cementi contenenti polverio o scorie di altoforno. La verifica di efficacia delle misure adottate potrà essere verificata mediante misurazioni sulle concentrazioni residue ad intervento ultimato e prima della occupazione dei fabbricati.

7. Ai medesimi fini di cui al precedente comma 4, si segnala che la presenza di collegamento (scale) in uno stesso edificio fra seminterrato e piani superiori, può convogliare gas Radon, di norma presente in maggiori concentrazioni nel seminterrato, verso i piani superiori. Pertanto, si suggerisce che l'accesso del piano seminterrato sia chiuso con porte di materiale idoneo a costituire una barriera ostativa al passaggio del gas Radon. Inoltre, nei locali di abitazione, e, particolarmente, negli ambienti della zona notte, si suggerisce di evitare l'uso di materiali costruttivi e di finitura contenenti significative concentrazioni di radionuclidi naturali, quali tufi, graniti, sieniti, basalti, pozzolane, cementi contenenti polverio o scorie di altoforno. La verifica di efficacia delle misure adottate potrà essere verificata mediante misurazioni sulle concentrazioni residue ad intervento ultimato e prima della occupazione dei fabbricati.

**ART. 88 – FORNI, FOCOLAI, CAMINI, CONDOTTI DI CALORE, CANNE FUMARIE, ISOLAMENTI**

1. I condotti di fumo debbono essere costruiti con materiale incombustibile ed a regola d'arte, in modo che si possa facilmente provvedere alla loro ripulita con mezzi meccanici.
2. Fatte salve le disposizioni vigenti in materia di prevenzione incendi, tutti gli impianti di riscaldamento, collettivi o singoli, nonché gli scaldabagni a gas e le stufe, cucine, focolai e camini debbono essere muniti di canne fumarie indipendenti prolungate per almeno un metro al di sopra del tetto o terrazza e finiti con riferimento alle canne fumarie proprie del paesaggio locale. La fuoriuscita di fumi deve verificarsi a non meno di 10 ml da qualsiasi finestra a quota uguale o superiore.
3. Le canne fumarie non possono essere esterne alle murature o tamponature se non costituenti una soddisfacente soluzione architettonica, né possono essere contenute in pareti interne confinanti con stanze di abitazione.
4. Le costruzioni nelle quali sono collocati forni per pane, per pasticceria e simili, forni metallurgici, cucine o fornelli e simili, debbono essere realizzate in ogni loro parte con materiali resistenti al fuoco. I focolai, le stufe, le caldaie ecc. debbono essere poste sopra solai o volte in muratura e sopra materiali incombustibili. I camini degli impianti artigianali od industriali debbono essere muniti di apparecchiature fumivore, riconosciute dal competente Servizio della ASL idonee ad evitare l'inquinamento atmosferico, nonché dai Vigili del Fuoco per quanto di competenza.
5. Nella progettazione e realizzazione dei nuovi fabbricati devono essere applicate le vigenti normative per il contenimento dei consumi energetici, secondo le caratteristiche dei diversi impianti tecnologici. Nel caso di ristrutturazione di edifici esistenti o d'inserimento d'impianto di riscaldamento in un edificio che ne sia sprovvisto, vanno adottati accorgimenti atti a garantire un adeguato isolamento delle coperture, dei serramenti nonché dello stesso impianto termico.
6. Negli edifici di nuova costruzione e in quelli di ristrutturazione, devono essere adottati sistemi d'isolamento acustico. I materiali usati devono garantire un'adeguata protezione acustica degli ambienti per quanto concerne:
  - rumori di calpestio, di traffico, di gestione e uso di impianti comunque installati nel fabbricato;
  - rumori e suoni aerei provenienti da alloggi contigui e locali e spazi destinati a servizi comuni;
  - rumori provenienti da laboratori e da attività produttive.
7. Le coperture degli edifici devono essere progettate e realizzate in modo che i livelli sonori dei rumori prodotti, nei locali sottostanti, dalla pioggia o grandine, non superino i valori compatibili con la destinazione dei locali medesimi.
8. Le pareti perimetrali esterne degli alloggi devono avere in opera, a porte e finestre chiuse, un isolamento acustico normalizzato, il cui indice di valutazione sia inferiore a 50 decibel.

**ART. 89 – STABILITÀ E SICUREZZA DEGLI EDIFICI ESISTENTI**

1. I proprietari di edifici hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione degli stessi in modo che tutte le loro parti mantengano costantemente i requisiti di stabilità e di sicurezza richiesti dalle norme vigenti.
2. Quando un edificio o parte di esso minacci rovina dalla quale possa derivare pericolo alla pubblica incolumità, il Responsabile dello Sportello Urbanistico potrà ingiungere la pronta riparazione o la demolizione delle parti pericolanti, fissando le modalità del lavoro da eseguire e assegnando un termine preciso per l'esecuzione dell'intervento, sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio con spese in danno.
3. La manutenzione delle aree di proprietà privata, anche se destinate a strade, piazze o spazi di uso pubblico, è a carico dei proprietari sino a quando non siano perfezionate le pratiche di espropriazione, cessione od acquisizione.

TITOLO V – NORME TRANSITORIE E FINALI

**ART. 90 – ADEGUAMENTO DEGLI EDIFICI ESISTENTI**

1. Entro tre anni dall'entrata in vigore del presente Regolamento Urbanistico Edilizio nei vecchi edifici debbono essere introdotte le migliorie che risulteranno indispensabili per l'abitabilità degli alloggi secondo il giudizio del competente Servizio della ASL, con riferimento alla dotazione dei servizi igienici.
2. In particolare, tali migliorie comprenderanno almeno l'eliminazione dei locali igienici pensili (se non costituenti elemento architettonico originario dell'immobile) o comunque esterni alle abitazione e la dotazione per ogni unità abitativa di un locale igienico aerato secondo le norme di cui ai precedenti articoli.
3. Il Responsabile dello Sportello Urbanistico potrà, per motivi di pubblico interesse, sentita, se del caso, la Commissione per il Paesaggio, ordinare la demolizione di costruzioni e la rimozione di strutture occupanti o restringenti le sedi stradali ed eseguite a termini delle norme che vigevano all'epoca della loro costruzione, sulla base di progetto per il quale dovrà essere richiesta ed adottata la dichiarazione di pubblica utilità, nel rispetto delle procedure vigenti in materia.
4. La rimozione delle strutture sporgenti sul suolo pubblico quali gradini, sedili esterni, paracarri, latrine, grondaie, tettoie, soprapassaggi, imposte di porte o finestre aperte all'esterno, ecc. deve essere prescritta, ove non sia assolutamente urgente ed indifferibile, in occasione di notevoli trasformazioni degli edifici o delle parti in questione.

**ART. 91 – FACOLTÀ DI DEROGA**

## COMUNE DI SERRARA FONTANA (NA) – REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

1. Nei limiti e con le modalità prescritte dalla legislazione vigente, è riconosciuta la facoltà di deroga alle disposizioni del presente Regolamento Urbanistico Edilizio, del vigente Piano Urbanistico Comunale per impianti ed edifici pubblici e d'interesse pubblico.
2. E' anche consentita la deroga di cui al RDL 8.11.1938, n.1908, relativamente agli edifici destinati ad uso alberghiero. Per le opere del settore turistico le deroghe devono rispettare i limiti e le condizioni dettate nell'Allegato D al presente Regolamento.

### **ART. 92 – NORMA TRANSITORIA PER GLI EDIFICI OGGETTO DI ISTANZA DI CONDONO EDILIZIO**

1. Per tutti gli edifici oggetto di istanze di condono edilizio ai sensi delle LL.28.2.1985, n.47, 23.12.1994, n.724, e del D.L. 30.9.2003, n.269, convertito, con modificazioni, in L.24.11.2003, n.326, per le quali non sia stata ancora adottata alcuna determinazione definitiva è esclusa la possibilità di eseguire gli interventi previsti dal presente Regolamento, con le seguenti eccezioni:
  - a) Per gli edifici che alla data di presentazione della istanza di condono erano ancora allo stato grezzo e non erano ancora utilizzati, sono ammessi unicamente interventi di consolidamento e adeguamento sismico ai sensi, impermeabilizzazione ed eventuali altri necessari per la protezione dell'integrità dell'immobile.
  - b) Per gli edifici che alla data di presentazione della istanza di condono erano già ultimati ed utilizzati nella destinazione d'uso per cui era chiesto il condono, sono ammessi gli interventi manutentivi indispensabili a garantire la continuità della utilizzazione, e segnatamente quelli di cui al precedente art.6/9 nonché ai numeri 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 14, 15, 18, 19, 23, 25, 26, 28, 29, 36, 43 della Tabella Illustrativa allegata al presente Regolamento, qualora riconosciuti indispensabili dall'U.T.C. ai fini della citata continuità di utilizzazione.
2. Per quanto riguarda il requisito della agibilità, fermo restando che, ai sensi del combinato disposto degli artt.38 e 44 della L.28.2.1985, n.47, per gli edifici oggetto di istanze di condono edilizio la sospensione dei procedimenti amministrativi e giurisdizionali, anche penali, comporta che i titolari hanno facoltà di continuare ad utilizzare gli immobili per le destinazioni d'uso consolidate ed in atto alla data di presentazione delle istanze, pur in assenza di una formale agibilità, il titolare può presentare la segnalazione certificata di cui all'art.47, con la precisazione che, per quanto riguarda il requisito della legittimità delle opere, le stesse sono conformi a quelle oggetto della istanza di condono ancora in itinere ed utilizzate fin dal momento della presentazione della istanza di condono medesima.
3. L'esercizio delle facoltà di cui ai commi precedenti non pregiudica né condiziona l'esito delle istanze di condono. Esso è comunque escluso in tutti i casi di istanze rigettate o incomplete della documentazione prescritta dalla legge, nonché di opere eseguite in zone dove si verifica la insanabilità ai sensi dell'art.33 della L.28.2.1985, n.47.

4. Nel caso di edifici solo parzialmente abusivi, le disposizioni dettate dal presente articolo si applicano soltanto alle porzioni abusive, mentre per quelle legittime continua ad essere applicata la disciplina ordinaria. Laddove vi sia autonomia funzionale, la vicenda della parte abusiva non condiziona il conseguimento dei titoli per la parte legittima.

#### **ART. 93 – TUTELA DALL'INQUINAMENTO ACUSTICO**

1. In materia di tutela dell'ambiente dall'inquinamento acustico troveranno applicazione i principi fondamentali stabiliti dalla L.26.10.1995, n.447.

2. In sede di revisione ed adeguamento dello strumento urbanistico vigente sarà predisposta la zonizzazione acustica del territorio, con la indicazione dei limiti massimi di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente urbano, come fissati dal d.p.c.m. dell'1.3.1991.

3. La zonizzazione acustica verrà redatta secondo le linee guida fissate dalla Giunta Regionale della Campania con delibera n.6131 del 20.10.1995, alle quali si rinvia anche per quanto attiene il presente regolamento, nonché nel rispetto di quanto stabilito dal D.M.29.11.2000, per quanto applicabile nel territorio di Serrara Fontana.

4. Per l'isolamento acustico dei singoli edifici e delle relative facciate, si suggerisce di posizionare l'edificio alla massima distanza dalla fonte di rumore e di sfruttare l'effetto schermante di ostacoli naturali e/o artificiali (rilievi del terreno, fasce di vegetazione, atri edifici, ecc.). A tal fine è consigliato l'uso di materiali naturali con elevato potere fonoassorbente, nonché una distribuzione ottimale degli ambienti interni. Al fine di ottenere un buon isolamento acustico delle partizioni interne, per evitare la propagazione del rumore, è necessario, da un lato, adottare soluzioni ad elevato potere fonoassorbente, e, dall'altro, assemblare i divisori (verticali ed orizzontali) in modo tale da ridurre al minimo gli effetti di ponte acustico e di trasmissione sonora laterale.

5. In applicazione di quanto disposto dalla Deliberazione di Giunta Regionale n.659 del 18/4/2007, negli edifici di nuova costruzione e in quelli di ristrutturazione, devono essere adottati sistemi d'isolamento acustico. I materiali usati devono garantire un'adeguata protezione acustica degli ambienti per quanto concerne:

- rumori di calpestio, di traffico, di gestione e uso di impianti comunque installati nel fabbricato;
- rumori e suoni aerei provenienti da alloggi contigui e locali e spazi destinati a servizi comuni;
- rumori provenienti da laboratori e da attività produttive.

7. Le coperture degli edifici devono essere progettate e realizzate in modo che i livelli sonori dei rumori prodotti, nei locali sottostanti, dalla pioggia o grandine, non superino i valori compatibili con la destinazione dei locali medesimi.

8. Le pareti perimetrali esterne degli alloggi devono avere in opera, a porte e finestre chiuse, un isolamento acustico normalizzato, il cui indice di valutazione sia inferiore a 50 decibel.

**ART. 94 – SANZIONI**

1. Salve le sanzioni penali ed amministrative già previste dalla legislazione urbanistica ed edilizia, nonché di quella di tutela paesaggistica, la violazione degli obblighi stabiliti dal presente Regolamento è sanzionata nei limiti ed alle condizioni previste dall'art.7 bis del D.Lgs. 18.8.2000, n.267, come introdotto dall'art.16 della L.16.1.2003, n.3.

**ART. 95 – ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO**

1. Il presente Regolamento Urbanistico Edilizio si applica in tutto il territorio comunale.
2. Esso entra in vigore il giorno successivo alla data di pubblicazione, per estratto sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania, della deliberazione di approvazione.
3. Della intervenuta approvazione ed entrata in vigore viene data notizia al pubblico anche mediante pubblicazione all'Albo Pretorio della stessa delibera di approvazione.
4. Esso ha efficacia per tutti gli interventi il cui titolo abilitativo venga conseguito successivamente alla sua entrata in vigore.
5. Tutte le opere assentite a norma di disposizioni precedenti, ma non ancora iniziate alla predetta data, sono soggette alla nuova disciplina edilizia e debbono adeguarvisi. I relativi titoli abilitativi decadono con l'entrata in vigore del presente Regolamento Urbanistico Edilizio, ove sussista contrasto tra le opere assentite e le disposizioni del presente Regolamento Urbanistico Edilizio. In tal caso è necessario, per l'esecuzione delle opere, un nuovo titolo abilitativo.
6. Tale disposizione non si applica nel caso in cui i lavori siano regolarmente iniziati prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento Urbanistico Edilizio.
7. Con l'entrata in vigore del presente Regolamento Urbanistico Edilizio tutte le disposizioni comunali che riguardano la stessa materia e sono con esso incompatibili, nonché il precedente Regolamento Urbanistico Edilizio, s'intendono abrogati.

## ALLEGATO A

### QUADRO DELLE DEFINIZIONI UNIFORMI DELLE QUALI LE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PUC POTRANNO FORNIRE PREVALENTI FORMULAZIONI DI MAGGIORE DETTAGLIO

VOCI	ACRONIMO	DESCRIZIONE
1 - Superficie territoriale	ST	Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.
2 - Superficie fondiaria	SF	Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.
3 - Indice di edificabilità territoriale	IT	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.
4 - Indice di edificabilità fondiaria	IF	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.
5 - Carico urbanistico	CU	Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.
6 - Dotazioni Territoriali	DT	Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.
7 - Sedime		Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.
8 - Superficie coperta	SC	Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m.
9 - Superficie permeabile	SP	Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.
10 - Indice di permeabilità	IPT/IPF	Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).
11 - Indice di copertura	IC	Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.
12 - Superficie totale	ST	Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.
13 - Superficie lorda	SL	Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.
14 - Superficie utile	SU	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.
15 - Superficie accessoria	SA	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria può ricomprendere, per esempio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• i portici e le gallerie pedonali;</li> <li>• i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;</li> <li>• le tettoie con profondità superiore a m 1,50; le tettoie aventi profondità inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile;</li> <li>• le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio;</li> <li>• i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile;</li> <li>• i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;</li> <li>• spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione</li> </ul>

COMUNE DI SERRARA FONTANA (NA) – REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

		delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale; • le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono esclusi dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile.
16- Superficie complessiva	SC	Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria (SC=SU+60% SA).
17- Superficie calpestabile		Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) di pavimento.
18 - Sagoma		Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.
19 - Volume totale o volumetria complessiva		Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.
20 - Piano fuori terra		Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.
21 - Piano seminterrato		Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.
22 - Piano interrato		Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.
23 - Sottotetto		Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.
24 - Soppalco		Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.
25 - Numero dei piani		E' il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).
26 - Altezza lorda		Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.
27 - Altezza del fronte		L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata: - all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto; - all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.
28- Altezza dell'edificio		Altezza massima tra quella dei vari fronti.
29 - Altezza utile		Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.
30 - Distanze		Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.
31 - Volume tecnico		Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).
32 - Edificio		Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.
33 - Edificio Unifamiliare		Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.
34 - Pertinenza		Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessoria.
35 - Balcone		Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in oggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più

COMUNE DI SERRARA FONTANA (NA) – REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

		locali interni.
<b>36 - Ballatoio</b>		Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.
<b>37 - Loggia/Loggiato</b>		Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.
<b>38 - Pensilina</b>		Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.
<b>39 - Portico/Porticato</b>		Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.
<b>40 - Terrazza</b>		Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.
<b>41 - Tettoia</b>		Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.
<b>42 - Veranda</b>		Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.

## ALLEGATO B

### RICOGNIZIONE DELLE DISPOSIZIONI INCIDENTI SUGLI USI E LE TRASFORMAZIONI DEL TERRITORIO E SULL'ATTIVITÀ EDILIZIA

(VA TENUTO PRESENTE CHE IL TESTO RIPRODOTTO E' GIA' INNOVATO RISPETTO A QUELLO ORIGINARIO, ALLA LUCE DI DISPOSIZIONI INTRODOTTE SUCCESSIVAMENTE ALLA SUA DEFINIZIONE. SE NEL CORSO DI VALIDITA' DEL R.U.E.C. INTERVENGONO MODIFICHE AI PROVVEDIMENTI ELENCATI E RICHIAMATI QUESTE PREVALGONO SUI CONTENUTI DEI PROVVEDIMENTI QUI ELENCATI)

<b>A.</b>	<b>DISCIPLINA DEI TITOLI ABILITATIVI, DELL'ESECUZIONE DEI LAVORI E DEL CERTIFICATO DI CONFORMITÀ EDILIZIA E DI AGIBILITÀ</b>
	DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia )
	<b>A.1 Edilizia residenziale</b>
	<b>A.2 Edilizia non residenziale</b>
	DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 7 settembre 2010, n. 160 (Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive, ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133)
	DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 13 marzo 2013, n. 59 (Regolamento recante la disciplina dell'autorizzazione unica ambientale e la semplificazione di adempimenti amministrativi in materia ambientale gravanti sulle piccole e medie imprese e sugli impianti non soggetti ad autorizzazione integrata ambientale, a norma dell'articolo 23 del decreto-legge 9 febbraio 2012, n. 5, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 aprile 2012, n. 35)
	<b>A.3 Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili</b>
	DECRETO LEGISLATIVO 29 dicembre 2003, n. 387 (Attuazione della direttiva 2001/77/CE relativa alla promozione dell'energia elettrica prodotta da fonti energetiche rinnovabili nel mercato interno dell'elettricità)
	DECRETO DEL MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO 10 settembre 2010 (Linee guida per l'autorizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili)
	DECRETO LEGISLATIVO 3 marzo 2011, n. 28 (Attuazione della direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE)
	<b>A.4 Condizioni di efficacia dei titoli edilizi e altri adempimenti generali</b>
	DECRETO LEGISLATIVO 9 aprile 2008, n. 81 (Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro), in particolare articoli 90, comma 9, lettere a), b) e c) e 99
	DECRETO LEGISLATIVO 6 settembre 1989, n. 322 (Norme sul Sistema statistico nazionale e sulla riorganizzazione dell'Istituto nazionale di statistica, ai sensi dell'art. 24 della legge 23

COMUNE DI SERRARA FONTANA (NA) – REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

	agosto 1988, n. 400) in particolare l'articolo 7 (circa l'obbligo di fornire dati statistici sui permessi di costruire, DIA, SCIA, e dell'attività edilizia delle pubbliche amministrazioni (art. 7 DPR n. 380/2001), il cui rilevamento è stato stabilito, da ultimo, dal Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 31 marzo 2011 – “Approvazione del Programma Statistico Nazionale 2011-2013 Edilizia Pubblica)
<b>B.</b>	<b>REQUISITI E PRESUPPOSTI STABILITI DALLA LEGISLAZIONE URBANISTICA E SETTORIALE CHE DEVONO ESSERE OSSERVATI NELL'ATTIVITÀ EDILIZIA</b>
	<b>B.1 I limiti inderogabili di densità, altezza, distanza fra i fabbricati e dai confini</b>
	DECRETO INTERMINISTERIALE 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge n. 765 del 1967).
	CODICE CIVILE, in particolare articoli 873, 905, 906 e 907
	D.M. 14 gennaio 2008 (Approvazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni), in particolare paragrafo 8.4.1.
	LEGGE 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica), in particolare articolo 41-sexies
	LEGGE 24 marzo 1989, n.122 (Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 15 giugno 1959, n. 393), in particolare articolo 9
	DECRETO LEGISLATIVO 30 maggio 2008, n. 115 (Attuazione della direttiva 2006/32/CE relativa all'efficienza degli usi finali dell'energia e i servizi energetici e abrogazione della direttiva 93/76/CEE)
	<b>B.2 Rispetti (stradale, ferroviario, aeroportuale, cimiteriale, degli acquedotti e impianti di depurazione, degli elettrodotti, dei gasdotti, del demanio marittimo)</b>
	<b>B.2.1 Fasce di rispetto stradali</b>
	DECRETO LEGISLATIVO 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo codice della strada) in particolare articoli 16, 17 e 18
	DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 16 dicembre 1992, n. 495 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada), in particolare articoli 26, 27 e 28
	DECRETO INTERMINISTERIALE 1 aprile 1968, n. 1404 (Distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nella edificazione fuori del perimetro dei centri abitati, di cui all'art. 19 della legge n. 765 del 1967)
	DECRETO INTERMINISTERIALE 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge n. 765 del 1967), in particolare articolo 9 per distanze minime tra fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate al traffico veicolare.
	<b>B.2.2 Rispetti ferroviari (tramvie, ferrovie metropolitane e funicolari terrestri su rotaia)</b>
	DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 11 luglio 1980, n. 753 (Nuove norme in materia di polizia, sicurezza e regolarità dell'esercizio delle ferrovie e di altri servizi di trasporto) in particolare Titolo III, articoli da 49 a 60
	<b>B.2.3 Fasce di rispetto degli aeroporti e aerodromi</b>
	REGIO DECRETO 30 marzo 1942, n. 327 (codice della navigazione), in particolare articoli 714 e 715
	<b>B.2.4 Rispetto cimiteriale</b>
	REGIO DECRETO 27.07.1934 n. 1265 (testo unico leggi sanitarie), in particolare art. 338, come modificato dall'articolo 28 della legge 1 agosto 2002, n. 166

COMUNE DI SERRARA FONTANA (NA) – REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

	<p>DECRETO PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 10 agosto 1990, n. 285 (Approvazione del Nuovo Regolamento di Polizia Mortuaria), in particolare articolo 57</p>
	<p><b>B.2.5 Fascia di rispetto dei corsi d'acqua (e altre acque pubbliche)</b></p>
	<p>REGIO DECRETO 25 luglio 1904, n. 523 (Testo unico delle disposizioni di legge intorno alle opere idrauliche delle diverse categorie) In particolare articolo 96, comma primo, lettera f)</p>
	<p><b>B.2.6 Fascia di rispetto acquedotti (aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano)</b></p>
	<p>DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006 n. 152 (Norme in materia ambientale), in particolare articoli 94, 134 e 163</p>
	<p><b>B.2.7. Fascia di rispetto dei depuratori</b></p>
	<p>DELIBERA DEL COMITATO DEI MINISTRI PER LA TUTELA DELLE ACQUE DALL'INQUINAMENTO 4 febbraio 1977 (Criteri, metodologie e norme tecniche generali di cui all'art. 2, lettere b), d) ed e), della L. 10 maggio 1976, n. 319, recante norme per la tutela delle acque dall'inquinamento), in particolare punto 1.2 dell'Allegato 4</p>
	<p><b>B.2.8 Distanze dalle sorgenti dei campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici</b></p>
	<p>LEGGE 22 febbraio 2001, n. 36 (Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici)</p>
	<p>DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI dell'8 luglio 2003 (Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti)</p>
	<p>DECRETO DEL MINISTERO DELL'AMBIENTE 10 settembre 1998, n.381 (Regolamento recante norme per la determinazione dei tetti di radiofrequenza compatibili con la salute umana) (si vedano anche le LINEE GUIDA applicative del DM 381/98 redatte dal Ministero dell'Ambiente)</p>
	<p>DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 8 luglio 2003 (Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici generati a frequenze comprese tra 100 kHz e 300 GHz)</p>
	<p>DECRETO DEL MINISTERO DELL'AMBIENTE E DELLA TUTELA DEL TERRITORIO E DEL MARE 29 maggio 2008 (Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto degli elettrodotti)</p>
	<p>DECRETO LEGISLATIVO 19 novembre 2007 n. 257 (Attuazione della direttiva 2004/40/CE sulle prescrizioni minime di sicurezza e di salute relative all'esposizione dei lavoratori ai rischi derivanti dagli agenti fisici - campi elettromagnetici)</p>
	<p><b>B.2.9 Fascia di rispetto dei metanodotti</b></p>
	<p>DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 24 novembre 1984 (Norme di sicurezza antincendio per il trasporto, la distribuzione, l'accumulo e l'utilizzazione del gas naturale con densità non superiore a 0,8) (A decorrere dalla data di entrata in vigore (cioè 4.11.2008) dei DD.M.Svil.Econ. del 16/04/2008 e del 17/04/2008 sono abrogate le seguenti parti:- le prescrizioni di cui alla parte prima e quarta, per quanto inerente agli impianti di trasporto, ai sensi del D.M.Svil.Econ. del 17/04/2008,- la Sezione 1 (Disposizioni generali), la Sezione 3 (Condotte con pressione massima di esercizio non superiore a 5 bar), la Sezione 4 (Impianti di riduzione della pressione), la Sezione 5 (installazioni interne alle utenze industriali) e le Appendici: «Attraversamento in tubo di protezione» e «Cunicolo di protezione» ai sensi del D.M.Svil.Econ. del 16/04/2008).</p>
	<p>DECRETO DEL MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO 16 aprile 2008 (Regola tecnica per la progettazione, costruzione, collaudo, esercizio e sorveglianza delle opere e dei sistemi di distribuzione e di linee dirette del gas naturale con densità non superiore a 0,8)</p>
	<p>DECRETO DEL MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO 17 aprile 2008 (Regola tecnica per la progettazione, costruzione, collaudo, esercizio e sorveglianza delle opere e degli impianti di trasporto di gas naturale con densità non superiore a 0,8)</p>

COMUNE DI SERRARA FONTANA (NA) – REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

	<b>B.2.10 Fascia di rispetto del demanio marittimo</b>
	REGIO DECRETO 30 marzo 1942, n. 327 (codice della navigazione), in particolare articolo 55
	<b>B.3 Servitù militari</b>
	DECRETO LEGISLATIVO 15 marzo 2010, n. 66 (Codice dell'ordinamento militare), in particolare il Libro II, Titolo VI , articolo 320 e ss. ( <i>Limitazioni a beni e attività altrui nell'interesse della difesa</i> )
	DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 15 marzo 2010, n. 90 (Testo unico delle disposizioni regolamentari in materia di ordinamento militare, a norma dell'articolo 14 della legge 28 novembre 2005, n. 246) in particolare il Titolo VI ( <i>Limitazioni a beni e attività altrui nell'interesse della difesa</i> )
	DECRETO MINISTERIALE 20 aprile 2006 (Applicazione della parte aeronautica del Codice di navigazione, di cui al D.Lgs. 9 maggio 2005, n. 96, e successive modificazioni.)
	<b>B.4 Accessi stradali</b>
	DECRETO LEGISLATIVO 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo codice della strada) in particolare articolo 22
	DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 16 dicembre 1992, n. 495 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada), in particolare articoli 44, 45 e 46
	DECRETO DEL MINISTERO PER LE INFRASTRUTTURE 5 novembre 2001 (Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade)
	<b>B.5 Zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante</b>
	DECRETO LEGISLATIVO 17 agosto 1999, n. 334 (Attuazione della direttiva 96/82/CE relativa al controllo dei pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose).
	DECRETO DEL MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI 9 maggio 2001 (Requisiti minimi di sicurezza in materia di pianificazione urbanistica e territoriale per le zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante)
	<b>B.6 Siti contaminati</b>
	DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale), in particolare Parte Quarta Titolo V “Bonifica di siti contaminati”
	DECRETO DEL MINISTERO DELL’AMBIENTE 25 ottobre 1999, n.471 (Regolamento recante criteri, procedure e modalità per la messa in sicurezza, la bonifica e il ripristino ambientale dei siti inquinati, ai sensi dell'articolo 17 del decreto legislativo 5 febbraio 1997, n. 22, e successive modificazioni e integrazioni)
<b>C.</b>	<b>VINCOLI E TUTELE</b>
	<b>C.1 Beni culturali</b> (immobili che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico)
	DECRETO LEGISLATIVO 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) in particolare Parte II, Titolo I, Capo I
	<b>C.2 Beni paesaggistici</b>
	DECRETO LEGISLATIVO 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) in particolare Parte III
	DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 13 febbraio 2017, n. 31 (Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura di autorizzazione semplificata)
	DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 12 dicembre 2005 (Individuazione della documentazione necessaria alla verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi proposti, ai sensi dell'articolo 146, comma 3, del DLgs 22 gennaio 2004, n. 42,

COMUNE DI SERRARA FONTANA (NA) – REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

	e s.m.i. - Codice dei beni culturali e del paesaggio)
	DIRETTIVA DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 9 febbraio 2011 (Valutazione e riduzione del rischio sismico del patrimonio culturale con riferimento alle Norme tecniche per le costruzioni di cui al decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti del 14 gennaio 2008)
<b>C.3 Vincolo Idrogeologico</b>	
	REGIO DECRETO LEGGE 30 dicembre 1923, n. 3267 (Riordinamento e riforma della legislazione in materia di boschi e di terreni montani)
	REGIO DECRETO 16 maggio 1926, n. 1126 (Approvazione del regolamento per l'applicazione del RDL 30 dicembre 1923, n. 3267 , concernente il riordinamento e la riforma della legislazione in materia di boschi e di terreni montani.)
	DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale), in particolare articolo 61, comma 1, lettera g), e comma 5
<b>C.4 Vincolo Idraulico</b>	
	DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale), in particolare articolo 115
	REGIO DECRETO 25 luglio 1904, n. 523 (Testo unico sulle opere idrauliche) in particolare articolo 98
	REGIO DECRETO 8 maggio 1904, n. 368 (Regolamento per la esecuzione del T.U. della L. 22 marzo 1900, n. 195, e della L. 7 luglio 1902, n. 333, sulle bonificazioni delle paludi e dei terreni paludosi) in particolare TITOLO VI, Capo I (Disposizioni per la conservazione delle opere di bonificamento e loro pertinenze)
	DECRETO LEGISLATIVO 31 marzo 1998, n. 112 (Conferimento di funzioni e compiti amministrativi dello Stato alle regioni ed agli enti locali, in attuazione del capo I della legge 15 marzo 1997, n. 59), in particolare articolo 89 (Funzioni conferite alle Regioni e agli Enti locali)
<b>C.5 Aree naturali protette</b>	
	LEGGE 6 dicembre 1991, n. 394 (Legge quadro sulle aree protette)
<b>C.6 Siti della rete Natura 2000</b>	
	DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 8 settembre 1997, n. 357 (Regolamento recante attuazione della direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche)
	DECRETO DEL MINISTERO DELL'AMBIENTE E DELLA TUTELA DEL TERRITORIO 3 settembre 2002 (Linee guida per la gestione dei siti della Rete Natura 2000)
<b>C.7 Interventi soggetti a valutazione di impatto ambientale</b>	
	DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale) in particolare Parti Prima e Seconda
<b>D. NORMATIVA TECNICA</b>	
<b>D.1 Requisiti igienico-sanitari (dei locali di abitazione e dei luoghi di lavoro)</b>	
	DECRETO DEL MINISTERO DELLA SANITÀ 5 luglio 1975 (Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896, relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione), come modificato dal Decreto del Ministero della Sanità 9 giugno 1999 (Modificazioni in materia dell'altezza minima e dei requisiti igienicosanitari principali dei locali di abitazione)
	REGIO DECRETO 27 luglio 1934, n. 1265 (Testo unico delle leggi sanitarie), in particolare articoli 218 e 344
	DECRETO LEGISLATIVO 9 aprile 2008, n. 81 (Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro), in particolare articoli 63. 65, Allegato IV e Allegato XIII
	LEGGE REGIONALE 8 luglio 2019, n.13 (Norme in materia di riduzione dalle esposizioni

COMUNE DI SERRARA FONTANA (NA) – REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

	alla radioattività naturale derivante dal gas radon in ambiente confinato chiuso), in particolare articoli 3, 4, e 5
	<b>D.2 Sicurezza statica e normativa antisismica</b>
	ORDINANZA DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 20.03.2003 n. 3274 (Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e di normative tecniche per le costruzioni in zona sismica) in particolare Allegato 1 ( <i>Criteri per l'individuazione delle zone sismiche individuazione, formazione e aggiornamento degli elenchi nelle medesime zone</i> ) Allegato A ( <i>classificazione sismica dei comuni italiani</i> )
	DECRETO DEL MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE 14 gennaio 2008 (Approvazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni), come modificato dal DECRETO DEL MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE 17 gennaio 2018
	CIRCOLARE DEL MINISTERO PER LE INFRASTRUTTURE 2 febbraio 2009, n. 617 (Istruzioni per l'applicazione delle "Nuove norme tecniche per le costruzioni" di cui al D.M. 14 gennaio 2008)
	DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia )
	DECRETO DEL MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI 15 maggio 1985 (Accertamenti e norme tecniche per la certificazione di idoneità statica delle costruzioni abusive (art. 35, comma 4, Legge 28 febbraio 1985 n. 47), come modificato dal Decreto del M. LL. PP. 20 settembre 1985
	<b>D.3 Opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica</b>
	DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia ) in particolare articoli 53, 58, 59, 60, e Parte II, Capo II (articoli da 64 a 76)
	<b>D.4 Eliminazione e superamento delle barriere architettoniche negli edifici privati pubblici e privati aperti al pubblico</b>
	DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia ) in particolare Parte II, Capo III
	LEGGE 5 febbraio 1992, n. 104 (Legge-quadro per l'assistenza, l'integrazione sociale e i diritti delle persone handicappate) in particolare articolo 24
	LEGGE 28 febbraio 1986, n. 41 (Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato - legge finanziaria 1986), in particolare articolo 32, comma 20, secondo periodo
	DECRETO DEL MINISTRO DEI LAVORI PUBBLICI 14 giugno 1989, n. 236 (Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche)
	DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 24 luglio 1996, n. 503 (Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici)
	CIRCOLARE DEL MINISTERO DELL'INTERNO 1 marzo 2002, n 4 (Linee guida per la valutazione della sicurezza antincendio nei luoghi di lavoro ove siano presenti persone disabili)
	<b>D.5 Sicurezza degli impianti</b>
	DECRETO DEL MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO 22 gennaio 2008, n. 37 (Regolamento concernente l'attuazione dell'articolo 11-quaterdecies, comma 13, lettera a) della legge n. 248 del 2005, recante riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici)
	DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 30 aprile 1999, n. 162 (Regolamento recante norme per l'attuazione della direttiva 95/16/CE sugli ascensori e di semplificazione dei procedimenti per la concessione del nulla osta per ascensori e montacarichi, nonché della relativa licenza di esercizio)

COMUNE DI SERRARA FONTANA (NA) – REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

	DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale), in particolare Parte quinta (Norme in materia di tutela dell'aria e di riduzione delle emissioni in atmosfera), Titolo I (Prevenzione e limitazione delle emissioni in atmosfera di impianti e attività) e Titolo II (Impianti termici civili)
	<b>D.6 Prevenzione degli incendi e degli infortuni</b>
	DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 1 agosto 2011, n. 151 (Regolamento recante semplificazione della disciplina dei procedimenti relativi alla prevenzione degli incendi, a norma dell'articolo 49, comma 4-quater, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122)
	DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 7 agosto 2012 (Disposizioni relative alle modalità di presentazione delle istanze concernenti i procedimenti di prevenzione incendi e alla documentazione da allegare, ai sensi dell'articolo 2, comma 7, del decreto del Presidente della Repubblica 1° agosto 2011, n. 151)
	DECRETO LEGISLATIVO 8 marzo 2006, n. 139 (Riassetto delle disposizioni relative alle funzioni ed ai compiti del Corpo nazionale dei vigili del fuoco, a norma dell'articolo 11 della legge 29 luglio 2003, n. 229)
	DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 16 maggio 1987 (Norme di sicurezza antincendi per gli edifici di civile abitazione)
	DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 10 marzo 1998 (Criteri generali di sicurezza antincendio e per la gestione dell'emergenza nei luoghi di lavoro)
	DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 22 febbraio 2006 (Approvazione della regola tecnica di prevenzione incendi per la progettazione, la costruzione e l'esercizio di edifici e/o locali destinati ad uffici).
	DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 18 settembre 2002 (Regola Tecnica prevenzione incendi strutture sanitarie)
	DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 15 settembre 2005 (Approvazione della regola tecnica di prevenzione incendi per i vani degli impianti di sollevamento ubicati nelle attività soggette ai controlli di prevenzione incendi)
	DECRETO LEGISLATIVO 9 aprile 2008, n. 81 (Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro)
	DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 16 marzo 2012 (Piano straordinario biennale adottato ai sensi dell'articolo 15, commi 7 e 8, del decreto-legge 29 dicembre 2011, n. 216, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 febbraio 2012, n. 14, concernente l'adeguamento alle disposizioni di prevenzione incendi delle strutture ricettive turistico-alberghiere con oltre venticinque posti letto, esistenti alla data di entrata in vigore del decreto del Ministro dell'interno 9 aprile 1994, che non abbiano completato l'adeguamento alle suddette disposizioni di prevenzione incendi)
	<b>D.7 Demolizioni o rimozione dell'amianto</b>
	DECRETO LEGISLATIVO 9 aprile 2008, n. 81 (Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro) in particolare articolo 256
	DECRETO LEGISLATIVO 25 luglio 2006, n. 257 (Attuazione della direttiva 2003/18/CE relativa alla protezione dei lavoratori dai rischi derivanti dall'esposizione all'amianto durante il lavoro)
	<b>D.8 Contenimento del consumo energetico degli edifici</b>
	DECRETO LEGISLATIVO 19 agosto 2005, n. 192 (Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia)
	DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 2 aprile 2009, n. 59 (Regolamento di attuazione dell'articolo 4, comma 1, lettere a) e b), del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, concernente attuazione della direttiva 2002/91/CE sul rendimento energetico in edilizia)
	DECRETO DEL MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO 26 giugno 2009 (Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici)

COMUNE DI SERRARA FONTANA (NA) – REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

	DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 26 agosto 1993, n. 412 (Regolamento recante norme per la progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici degli edifici ai fini del contenimento dei consumi di energia, in attuazione dell'art. 4, comma 4, della legge 9 gennaio 1991, n. 10), in quanto compatibile con la DAL n. 156/2008 (vedi punto 3.2. della medesima DAL)
	DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 16 aprile 2013, n. 74 (Regolamento recante definizione dei criteri generali in materia di esercizio, conduzione, controllo, manutenzione e ispezione degli impianti termici per la climatizzazione invernale ed estiva degli edifici e per la preparazione dell'acqua calda per usi igienici sanitari, a norma dell'articolo 4, comma 1, lettere a) e c), del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192)
	DELIBERA DELLA GIUNTA REGIONALE N.145 DEL 12 aprile 2011 (Approvazione delle linee guida per la valutazione della sostenibilità energetico-ambientale degli edifici) (Protocollo Itaca)
	<b>D.9 Isolamento acustico (attivo e passivo) degli edifici</b>
	DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 1 marzo 1991 (Limiti di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno)
	LEGGE 26 ottobre 1995, n. 447 (Legge quadro sull'inquinamento acustico)
	DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 14 novembre 1997 (Determinazione dei valori limite delle sorgenti sonore)
	DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 5 dicembre 1997 (Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici)
	DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 19 ottobre 2011, n. 227 (Regolamento per la semplificazione di adempimenti amministrativi in materia ambientale gravanti sulle imprese, a norma dell'articolo 49, comma 4-quater, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122.) in particolare l'art. 4
	<b>D.10 Produzione di materiali da scavo</b>
	DECRETO-LEGGE 21 giugno 2013, n. 69 (Disposizioni urgenti per il rilancio dell'economia) convertito con modificazioni dalla legge 9 agosto 2013, n. 98., in particolare articoli art. 41 e 41-bis
	DECRETO LEGISLATIVO 3 APRILE 2006 N. 152 (Norme in materia ambientale), in particolare articoli 184-bis, comma 2-bis, 185, comma 1, lettera c), 186 e 266, comma 7.
	DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 13 giugno 2017, n. 120 (Regolamento recante la disciplina semplificata della gestione delle terre e rocce da scavo ai sensi dell'articolo 8 del decreto-legge 12 settembre 2014, n.133, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 novembre 2014, n.164)
	<b>D.11 Tutela delle acque dall'inquinamento (scarichi idrici domestici)</b>
	DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale), in particolare Parte terza, Sezione II (Tutela delle acque dall'inquinamento)
	<b>D.12 Prevenzione inquinamento luminoso</b>
<b>E.</b>	<b>REQUISITI TECNICI E PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER ALCUNI INSEDIAMENTI O IMPIANTI</b>
	<b>E.1 Strutture commerciali</b>
	<b>E.2 Strutture ricettive</b>
	<b>E.3 Strutture per l'agriturismo</b>
	LEGGE 20 febbraio 2006, n. 96 (Disciplina dell'agriturismo), in particolare articolo 5
	LEGGE REGIONALE 6 novembre 2008, n. 15 (Disciplina per l'attività di agriturismo)
	<b>E.4 Impianti di distribuzione del carburante</b>
	<b>E.5 Sale cinematografiche</b>

COMUNE DI SERRARA FONTANA (NA) – REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

<b>E.6 Scuole e servizi educativi</b>	
	DECRETO DEL MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI 18 dicembre 1975 (Norme tecniche aggiornate relative all'edilizia scolastica, ivi compresi gli indici di funzionalità didattica, edilizia ed urbanistica, da osservarsi nella esecuzione di opere di edilizia scolastica), nei limiti di cui al comma 3 dell'art.5 della LEGGE 11 gennaio 1996, n.23
	CIRCOLARE DEL MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI 22 maggio 1967, n. 3150 (Criteri di valutazione e collaudo dei requisiti acustici negli edifici scolastici)
<b>E.7 Associazioni di promozione sociale</b>	
<b>E.8 Locali per la produzione o la vendita di sostanze alimentari e bevande</b>	
	DECRETO LEGISLATIVO 6 novembre 2007, n. 193 (Attuazione della direttiva 2004/41/CE relativa ai controlli in materia di sicurezza alimentare e applicazione dei regolamenti comunitari nel medesimo settore)
	DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 26 marzo 1980, n. 327 (Regolamento di esecuzione della legge 30 aprile 1962, n. 283, e successive modificazioni, in materia di disciplina igienica della produzione e della vendita delle sostanze alimentari e delle bevande), in particolare articoli 28 e 30.
	REGOLAMENTO (CE) N. 852/2004 DEL PARLAMENTO EUROPEO E DEL CONSIGLIO del 29/04/2004 (sull' igiene dei prodotti alimentari), e successiva rettifica pubblicata sulla Gazzetta ufficiale dell'Unione europea 226/3 del 25 giugno 2004
	ATTO DELLA CONFERENZA PERMANENTE PER I RAPPORTI TRA LO STATO, LE REGIONI E LE PROVINCE AUTONOME DI TRENTO E BOLZANO 29 aprile 2010 n. 59 (Accordo, ai sensi dell'articolo 4 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, tra il Governo, le Regioni e le Province autonome relativo a "Linee guida applicative del Regolamento n. 852/2004/CE del Parlamento europeo e del Consiglio sull'igiene dei prodotti alimentari")
<b>E.9 Impianti sportivi</b>	
	DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 18 marzo 1996 (Norme di sicurezza per la costruzione e l'esercizio di impianti sportivi) come modificato e integrato dal Decreto ministeriale 6 giugno 2005
	DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO NAZIONALE DEL CONI 25 giugno 2008, n. 1379 (Norme CONI per l'impiantistica sportiva)
	DELIBERAZIONE DELLA CONFERENZA STATO REGIONI 16 GENNAIO 2003 N. 1605 (Accordo tra il Ministro della salute, le Regioni e le Province Autonome di Trento e di Bolzano relativo agli aspetti igienico-sanitari per la costruzione, la manutenzione e la vigilanza delle piscine a uso natatorio)
<b>E.10 Strutture Termali</b>	
<b>E.11 Strutture Sanitarie</b>	
	DECRETO LEGISLATIVO 30 dicembre 1992, n. 502 (Riordino della disciplina in materia sanitaria, a norma dell'articolo 1 della legge 23 ottobre 1992, n. 421), in particolare l'articolo 8-bis (Autorizzazione, accreditamento e accordi contrattuali) e l'Articolo8-ter(Autorizzazioni alla realizzazione di strutture e all'esercizio di attività sanitarie e sociosanitarie)
	DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 14 gennaio 1997 (Approvazione dell'atto di indirizzo e coordinamento alle Regioni e Province autonome di Trento e di Bolzano, in materia di requisiti strutturali, tecnici ed organizzativi minimi per l'esercizio delle attività sanitarie da parte delle strutture pubbliche e private)
<b>E.12 Strutture veterinarie</b>	

## ALLEGATO C

### **Tabella illustrativa delle tipologie di interventi e dei titoli abilitativi necessari per la loro esecuzione in base al R.U.E.C.**

#### **Didascalia sigle**

<b>N.T. = NESSUN TITOLO O COMUNICAZIONE</b>
<b>C.I.L.A. = COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI ASSEVERATA</b>
<b>S.C.I.A. = SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO DI ATTIVITA'</b>
<b>A.P. = AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA</b>
<b>P.C. = PERMESSO DI COSTRUIRE</b>
<b>C.A. = CONCESSIONE AMMINISTRATIVA</b>

Resta inteso che in tutti i casi nei quali è indicato come titolo necessario la C.I.L.A. o la S.C.I.A. rimane salva la facoltà del cittadino di optare per la richiesta del permesso di costruire. Rimane salva la facoltà di utilizzare l'istituto della comunicazione di inizio lavori asseverata (C.I.L.A.) o della segnalazione certificata di inizio di attività (S.C.I.A.) anche negli altri casi ammessi dalla legislazione statale e

COMUNE DI SERRARA FONTANA (NA) – REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

regionale vigente, con particolare riferimento alla Tabella A – Sezione II – Edilizia allegata al D.Lgs.25/11/2016, n.222, cui si rinvia per ogni altra indicazione.

Per gli edifici assoggettati a vincolo ai sensi della Parte II del D.Lgs. 22.1.2004, n.42, rimane l'obbligo della autorizzazione paesaggistica, salvo che per gli interventi elencati nell'Allegato A del DPR 13/2/2017, n.31.

La elencazione che segue non ha carattere esaustivo delle fattispecie ipotizzabili per ciascuna qualificazione.

	INTERVENTI	TITOLI NECESSARI
	<b>MANUTENZIONE ORDINARIA</b>	
<b>1</b>	Interventi sui prospetti o sulle coperture degli edifici, purché eseguiti nel rispetto degli eventuali piani del colore vigenti nel comune e delle caratteristiche architettoniche, morfo-tipologiche, dei materiali e delle finiture esistenti, quali: rifacimento di intonaci, tinteggiature, rivestimenti esterni o manti di copertura; opere di manutenzione di balconi, terrazze o scale esterne; integrazione o sostituzione di vetrine e dispositivi di protezione delle attività economiche, di finiture esterne o manufatti quali infissi, cornici, parapetti, lattonerie, lucernari, comignoli e simili; interventi di coibentazione volti a migliorare l'efficienza energetica degli edifici che non comportino la realizzazione di elementi o manufatti emergenti dalla sagoma, ivi compresi quelli eseguiti sulle falde di copertura, la realizzazione o la modifica di aperture esterne o di finestre a tetto (per i colori è ammessa la libera scelta tra le tinte di cui all'ultimo comma dell'art.69) (Sono esclusi da tale fattispecie gli interventi da eseguirsi su immobili vincolati ai sensi dell'art.136, comma 1, lettere a), b e c) del D Lgs.42/2004).	<b>N.T.</b>
<b>2</b>	Demolizione e/o ripristino e/o sostituzione di elementi interni quali intonaci, rivestimenti, tinteggiature, pavimenti, serramenti	<b>N.T.</b>
<b>3</b>	Integrazione, sostituzione, riparazione e/o modifica di impianti tecnici (idraulico, elettrico, di riscaldamento, igienico, di ventilazione, del gas, telefonico) che non comportino la trasformazione di locali interni o la destinazione ex novo di locali appositi	<b>N.T.</b>
<b>4</b>	Installazione di recinzione con rete metallica e paletti infissi al suolo, comprese quelle per pollai e simili, senza fondazioni continue	<b>N.T.</b>
<b>5</b>	Realizzazione di fori ed installazione di griglie per la aerazione alle pareti per adeguamento alle normative di sicurezza ed igienico-sanitarie	<b>N.T.</b>
<b>6</b>	Installazione di antenne di piccole dimensioni a servizio delle singole unità immobiliari o degli edifici	<b>N.T.</b>
<b>7</b>	Sostituzione di canne fumarie di aspirazione, camini, senza alterazione della posizione, della forma e della dimensione di quelle esistenti	<b>N.T.</b>
<b>8</b>	Realizzazione a raso di griglie e botole di accesso ai locali interrati, prive di interferenze con spazi pubblici	<b>N.T.</b>
<b>9</b>	Apertura e/o chiusura di vani e porte all'interno della stessa unità immobiliare, senza che ne derivi frazionamento in più unità	<b>N.T.</b>
<b>10</b>	Realizzazione di arredi fissi e di piccole opere murarie, con creazione di nicchie, muretti di arredo all'interno delle singole unità immobiliari	<b>N.T.</b>

COMUNE DI SERRARA FONTANA (NA) – REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

11	Cambio di destinazione d'uso senza opere, nell'ambito di categorie compatibili nelle singole zone territoriali omogenee dello strumento urbanistico vigente, ove consentito dalla normativa regionale vigente	N.T.
12	Installazione, all'interno degli ambienti, di strutture metalliche autoportanti di stoccaggio di merci organizzate anche su più livelli	N.T.
13	Riparazione o sostituzione di chioschi ad uso commerciale installati su suolo privato o pubblico in regime di concessione, conservando caratteristiche, di sagoma, materiali e colore, come preesistenti	N.T.
14	Installazione su balconi, terrazzi e cortili, di fioriere ornamentali, nonché installazioni esterne poste a corredo di attività economiche quali esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, attività commerciali, turistico-ricettive, sportive o del tempo libero, costituite da elementi facilmente amovibili quali tende, pedane, paratie laterali frangivento, manufatti ornamentali, elementi ombreggianti o altre strutture leggere di copertura, e prive di parti in muratura o strutture stabilmente ancorate al suolo, su aree di proprietà privata	N.T.
15	Interventi volti alla eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe ed ascensori esterni e non alterino la sagoma dell'edificio	N.T.
16	Opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico e siano eseguite all'esterno del centro edificato, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi	N.T.
17	Opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati	N.T.
18	Installazione di pannelli solari, fotovoltaici e termici, senza serbatoio di accumulo esterno, a servizio degli edifici, qualora siano aderenti o integrati nei tetti degli edifici con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda e i cui componenti non modificano la sagoma degli edifici stessi (Ciò si verifica anche nel caso in cui la installazione avvenga dietro parapetti che ne impediscano la percezione dalle strade)	N.T.
19	Interventi da eseguirsi nelle aree di pertinenza degli edifici non comportanti significative modifiche degli assetti planimetrici e vegetazionali, quali l'adeguamento di spazi pavimentati, la realizzazione di camminamenti, sistemazioni a verde con inserimento di elementi di arredo, e la realizzazione di aree ludiche private e opere consimili che non incidano sulla morfologia del terreno	N.T.
20	I movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari, nonché le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola.	N.T.
<b>MANUTENZIONE STRAORDINARIA E RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO</b>		
21	Interventi sui prospetti o sulle coperture degli edifici, purché eseguiti nel rispetto degli eventuali piani del colore vigenti nel comune e delle caratteristiche architettoniche, morfo-tipologiche, dei materiali e delle finiture esistenti, quali: rifacimento di intonaci, tinteggiature, rivestimenti esterni o manti di copertura; opere di manutenzione di balconi, terrazze o scale esterne; integrazione o sostituzione di vetrine e dispositivi di	A.P. – C.I.L.A.

COMUNE DI SERRARA FONTANA (NA) – REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

	protezione delle attività economiche, di finiture esterne o manufatti quali infissi, cornici, parapetti, lattonerie, lucernari, comignoli e simili; interventi di coibentazione volti a migliorare l'efficienza energetica degli edifici che non comportino la realizzazione di elementi o manufatti emergenti dalla sagoma, ivi compresi quelli eseguiti sulle falde di copertura, la realizzazione o la modifica di aperture esterne o di finestre a tetto (per i colori è ammessa la libera scelta tra le tinte di cui all'ultimo comma dell'art.69), da eseguirsi su immobili vincolati ai sensi dell'art.136, comma 1, lettere a), b e c) del D Lgs.42/2004)	
<b>22</b>	Demolizione e/o ripristino e/o sostituzione di strutture sia portanti (parti di muri verticali, solai intermedi, strutture di copertura), sia di tamponamento (cantinelle), senza alcuna variazione planovolumetrica e dei prospetti, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio preesistente	<b>C.I.L.A.</b>
<b>23</b>	Demolizione e/o sostituzione di solai intermedi e strutture di copertura, anche con modifica degli elementi strutturali	<b>C.I.L.A.</b>
<b>24</b>	Demolizione e/o sostituzione di solai intermedi e strutture di copertura, anche con modifica degli elementi strutturali, anche con modifica dell'aspetto esteriore dell'edificio, da eseguirsi su immobili vincolati ai sensi dell'art.136, comma 1, lettere a), b e c) del D Lgs.42/2004	<b>A.P. – C.I.L.A..</b>
<b>25</b>	Opere interne alle singole unità immobiliari, che comportino anche riutilizzazione di porzioni prima destinate ad accessori e Snr, ma che rientrano nella volumetria computabile	<b>C.I.L.A.</b>
<b>26</b>	Realizzazione o eliminazione di aperture interne, anche in muri portanti, di tramezzature o muri divisorii tra una o più unità immobiliari, anche con fusione in unica unità	<b>C.I.L.A.</b>
<b>27</b>	Realizzazione di scale aperte qualora espressamente richieste da norme, regolamenti o prescrizioni particolari, se visibili da pubblica strada.	<b>A.P. – C.I.L.A.</b>
<b>28</b>	Realizzazione di nuovi servizi igienico-sanitari all'interno di volumi esistenti	<b>C.I.L.A.</b>
<b>29</b>	Realizzazione e/o adeguamento di condotte fognarie ed impianti di depurazione completamente interrati di pertinenza di singoli fabbricati	<b>C.I.L.A.</b>
<b>30</b>	Realizzazione ed adeguamento di centrali termiche, impianti di ascensori, scale, serbatoi idrici o cisterne interrate, canne fumarie, muretti di cinta e pertinenziali, parapetti e ringhiere, pavimentazione di solai di copertura a fini di impermeabilizzazione, tettoie in legno e tegole con sporgenza massima di mt. 1,20 senza modifica dell'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici, o, comunque, non percepibili da pubblici punti di osservazione	<b>C.I.L.A.</b>
<b>31</b>	Realizzazione ed adeguamento di centrali termiche, impianti di ascensori, scale, serbatoi idrici o cisterne interrate, canne fumarie, con modifica dell'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici	<b>A.P. – C.I.L.A.</b>
<b>32</b>	Realizzazione ed adeguamento di garage pertinenziali interrati nei limiti fissati dall'art.18 della L.6.8.1967, n.765, come modificato dall'art.2 della L.24.3.1989, n.122, senza modifica dell'aspetto esteriore dei luoghi o degli edifici	<b>S.C.I.A</b>
<b>33</b>	Realizzazione ed adeguamento di garage pertinenziali, interrati o non, nei limiti fissati dall'art.18 della L.6.8.1967, n.765, come modificato dall'art.2 della L.24.3.1989, n.122, con modifica dell'aspetto esteriore dei luoghi o degli edifici	<b>A.P. – S.C.I.A.</b>
<b>34</b>	Realizzazione e/o modifica di recinzioni, muri di cinta, passi carrai	<b>A.P. – S.C.I.A.</b>
<b>35</b>	Realizzazione di opere necessarie per la eliminazione delle barriere architettoniche, con modifica dell'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici	<b>A.P. – C.I.L.A.</b>

COMUNE DI SERRARA FONTANA (NA) – REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

<b>36</b>	Creazione e/o spostamento di collegamenti verticali interni alle singole unità immobiliari senza creazione di nuova superficie utile	<b>S.C.I.A.</b>
<b>37</b>	Realizzazione di spazi pertinenziali di parcheggio pavimentato anche con copertura di tettoia aperta	<b>C.I.L.A.</b>
<b>38</b>	Realizzazione di vetrinette espositive sui fronti esterni dei fabbricati	<b>A.P. – C.I.L.A.</b>
<b>39</b>	Riparazione, sostituzione, ripristino di muri di contenimento, anche nella forma delle parracine, nel medesimo sito, con le identiche dimensioni preesistenti e con l'uso degli stessi materiali	<b>C.I.L.A.</b>
<b>40</b>	Sostituzione, costruzione e ricostruzione di muri di contenimento, con modifiche del sito, delle dimensioni e dei materiali	<b>A.P. – C.I.L.A.</b>
<b>41</b>	Realizzazione di intercapedini di isolamento, di larghezza massima di m.0,80, non emergenti dal livello del terreno	<b>N.T.</b>
<b>42</b>	Realizzazione e/o modifica di vespai di isolamento, nonché sottomurazioni e sottofondazioni	<b>C.I.L.A.</b>
<b>43</b>	Creazione di soppalchi interni non comportanti la formazione di nuovi ambienti autonomi, salvo che per i servizi igienici	<b>C.I.L.A.</b>
<b>44</b>	Realizzazione marciapiede su suolo privato circostante il fabbricato al fine di isolamento	<b>C.I.L.A.</b>
<b>45</b>	Realizzazione attrezzature di gioco nell'area di pertinenza di fabbricati, quali campi di calcetto, campi di tennis, campi di bocce, piscine natatorie a raso, aree attrezzate per il gioco dei bambini, senza tribune, spogliatoi e copertura, con semplice recinzione	<b>A.P. – S.C.I.A.</b>
<b>46</b>	Sostituzione di chioschi ad uso commerciale installati su suolo privato o pubblico in regime di concessione, con modifica delle caratteristiche, di sagoma, materiali e colore	<b>A.P. – S.C.I.A. o C.A.</b>
<b>47</b>	Installazione di antenne paraboliche, di diametro superiore a m.1,00, al servizio delle singole unità immobiliari o degli edifici	<b>A.P. – C.I.L.A.</b>
<b>48</b>	Cambio di destinazione d'uso senza opere, nel rispetto delle Norme Urbanistiche vigenti, quando per esso la legge regionale disponga l'obbligo della segnalazione certificata di inizio di attività, senza modifica dell'aspetto esteriore dell'edificio	<b>S.C.I.A.</b>
<b>49</b>	Cambio di destinazione d'uso con opere, nel rispetto delle Norme Urbanistiche vigenti, quando per esso la legge regionale disponga l'obbligo della segnalazione certificata di attività, con modifica dell'aspetto esteriore dell'edificio	<b>A.P. – S.C.I.A.</b>
<b>50</b>	Interventi finalizzati a demolire e rimuovere, anche in parte, fabbricati legittimamente preesistenti	<b>A.P. – S.C.I.A.</b>
<b>51</b>	Installazione di insegne, apparecchi pubblicitari, tabelle	<b>A.P. – C.I.L.A.</b>
<b>52</b>	Installazione di pannelli solari, fotovoltaici e termici, senza serbatoio di accumulo esterno, a servizio degli edifici, qualora non siano aderenti o integrati nei tetti degli edifici con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda e i cui componenti modifichino la sagoma degli edifici stessi (Ciò si verifica anche nel caso in cui la installazione sia non a raso su tetti privi di parapetti che ne impediscano la percezione dalle strade)	<b>A.P. – C.I.L.A.</b>
<b>53</b>	Interventi comportanti frazionamento di unità immobiliari ed aumento del loro numero senza modifica del volume dell'edificio esistente, e anche con modifiche dell'aspetto esteriore dell'edificio di cui al precedente n.1	<b>C.I.L.A.</b>
<b>54</b>	Interventi comportanti frazionamento di unità immobiliari ed aumento del loro numero senza modifica del volume dell'edificio esistente, e con modifiche dell'aspetto esteriore dell'edificio di cui al precedente n.21	<b>A.P. – C.I.L.A.</b>
<b>55</b>	Installazione di pergolende di pertinenza di edifici residenziali o commerciali, nel rispetto delle seguenti limitazioni:	<b>C.I.L.A.</b>

COMUNE DI SERRARA FONTANA (NA) – REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

	<p>- Destinazioni residenziali:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Mq.10 se addossate alla parete esterna dell'edificio, con esclusione delle pareti prospicienti spazi pubblici;</li> <li>➤ Mq.20 se ubicate nelle aree di pertinenza dell'edificio senza collegamento allo stesso;</li> </ul> <p>- Destinazioni commerciali: 25% della superficie coperta della unità, con un minimo di mq.10</p>	
	<b>RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA</b>	
<b>56</b>	Ricostruzione di elementi o parti strutturali degli edifici, o dell'intero edificio, anche eventualmente crollati o demoliti per cause naturali o accidentali, o per disposizione della Pubblica Autorità, ove ne sia possibile accertare l'effettiva consistenza, anche mediante ricerche da fonti documentarie, catastali, fotografiche, iconografiche, asseverate dal tecnico redattore del progetto, purchè nel rispetto della volumetria e della sagoma preesistenti, della collocazione e dell'ingombro planivolumetrico, ove avvenga entro 10 anni dall'evento.	<b>S.C.I.A.</b>
<b>57</b>	Ricostruzione di elementi o parti strutturali degli edifici, o dell'intero edificio, anche eventualmente crollati o demoliti per cause naturali o accidentali, o per disposizione della Pubblica Autorità, ove ne sia possibile accertare l'effettiva consistenza, anche mediante ricerche da fonti documentarie, catastali, fotografiche, iconografiche, asseverate dal tecnico redattore del progetto, purchè nel rispetto della volumetria e della sagoma preesistenti, della collocazione e dell'ingombro planivolumetrico, ove avvenga in epoca successiva ai 10 anni dall'evento o non siano connessi ad eventi calamitosi.	<b>A.P. – S.C.I.A.</b>
<b>58</b>	Demolizione e/o ripristino e/o sostituzione di strutture sia portanti (parti di muri verticali, solette, strutture di copertura), sia di tamponamento (cantinelle), con variazione planivolumetrica, delle quote di impostazione dei solai e dei prospetti	<b>A.P. – S.C.I.A.</b>
<b>59</b>	Demolizione e ricostruzione dell'edificio preesistente senza alterazione della sagoma e della volumetria, con modifica degli elementi tipologici, formali e strutturali, anche con modifica dell'area di sedime	<b>A.P. – S.C.I.A.</b>
<b>60</b>	Incremento delle superfici utili e degli ambienti all'interno della volumetria esistente, ad eccezione dei casi di cui al precedente n.43, tenendo presente quanto stabilito dall'ultimo comma dell'art.6/4	<b>A.P. – S.C.I.A.</b>
<b>61</b>	Cambio di destinazione d'uso senza opere, nel rispetto delle Norme Urbanistiche vigenti, quando per esso la legge regionale disponga l'obbligo del permesso di costruire, senza modifica dell'aspetto esteriore dell'edificio	<b>S.C.I.A.</b>
<b>62</b>	Cambio di destinazione d'uso con opere, nell'ambito di categorie compatibili nelle singole zone territoriali omogenee dello strumento urbanistico vigente, quando per esso la legge regionale disponga l'obbligo del permesso di costruire, con modifica dell'aspetto esteriore dell'edificio	<b>A.P. – S.C.I.A.</b>
<b>63</b>	Interventi che comportino la trasformazione in superficie utile di superficie accessoria di ambienti e strutture non computati originariamente come volume, a qualsiasi piano del fabbricato senza modifica dell'aspetto esteriore	<b>S.C.I.A.</b>
<b>64</b>	Interventi che comportino la trasformazione in superficie utile di superficie accessoria di ambienti e strutture non computati originariamente come volume, a qualsiasi piano del fabbricato, con modifica dell'aspetto esteriore dell'edificio	<b>A.P. – S.C.I.A.</b>

COMUNE DI SERRARA FONTANA (NA) – REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

	<b>NUOVA EDIFICAZIONE</b>	
<b>65</b>	Realizzazione di nuove costruzioni autonome, a qualsiasi uso siano destinate	<b>A.P. – P.C.</b>
<b>66</b>	Realizzazione di garage interrati o fuori terra per la misura che supera i limiti fissati dall'art.18 della L.6.8.1967, n.765, come modificato dall'art.2 della L.24.3.1989, n.122, in deroga alle norme di piano, con o senza modifica dell'aspetto esteriore dei luoghi o degli edifici	<b>A.P. – P.C.</b>
<b>67</b>	Ampliamenti di fabbricati esistenti, sia in superficie che in altezza, al fine di conseguire nuova superficie utile o accessoria e nuovo volume	<b>A.P. – P.C. o S.C.I.A.</b>
<b>68</b>	Realizzazione di nuove strade pubbliche o private	<b>A.P. – P.C.</b>
<b>69</b>	Realizzazione di spazi di parcheggio scoperto o garage che non siano legati da un rapporto di pertinenzialità con un edificio	<b>A.P. – P.C.</b>
<b>70</b>	Installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione, fatte salve le eccezioni previste dall'art.87 del D.Lgs.259/2003, e quelle previste dall'art.6, comma 4, del D.L.12/9/2014, n.133, convertito in L.11/11/2014, n.164	<b>A.P. – P.C.</b>
<b>71</b>	Realizzazione di tettoia aggettante esterna, nonché installazione di verande e strutture in genere poste all'esterno (dehors), tali da configurare spazi chiusi funzionali ad attività economiche quali esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, attività commerciali, turistico-ricettive, sportive o del tempo libero; installazione di manufatti amovibili o di facile rimozione, consistenti in opere di carattere non stagionale, quali, ad esempio, chioschi, servizi igienici, ecc.; prima collocazione ed installazione dei predetti manufatti amovibili o di facile rimozione aventi carattere stagionale	<b>A.P. – S.C.I.A.</b>
<b>72</b>	Realizzazione di tettoia aggettante esterna, nonché installazione di verande e strutture in genere poste all'esterno (dehors), tali da configurare spazi chiusi funzionali ad attività economiche quali esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, attività commerciali, turistico-ricettive, sportive o del tempo libero; installazione di manufatti amovibili o di facile rimozione, consistenti in opere di carattere non stagionale e a servizio della balneazione, quali, ad esempio, chioschi, servizi igienici e cabine; prima collocazione ed installazione dei predetti manufatti amovibili o di facile rimozione aventi carattere stagionale, su aree o suoli pubblici in concessione	<b>A.P. – C.A.</b>
<b>73</b>	Realizzazione attrezzature di gioco nell'area di pertinenza o non di fabbricati, quali campi di calcio e calcetto, campi di tennis, campi di bocce, piscine natatorie coperte, aree attrezzate per il gioco dei bambini, comportanti la realizzazione di strutture fuori terra, quali spogliatoi, coperture, locali vari	<b>A.P. – P.C.</b>
<b>74</b>	Installazione di serre permanenti ad uso commerciale o produttivo	<b>A.P. – P.C.</b>
<b>75</b>	Realizzazione di locali pertinenziali interrati, come previsti dalle Norme di Attuazione dello strumento urbanistico, senza modifica dell'aspetto esteriore dei luoghi o degli edifici	<b>S.C.I.A.</b>
<b>76</b>	Realizzazione di locali pertinenziali interrati, come previsti dalle Norme di Attuazione dello strumento urbanistico, con modifica dell'aspetto esteriore dei luoghi o degli edifici	<b>A.P. – S.C.I.A.</b>

## ALLEGATO D

# Limiti e condizioni per il rilascio di titoli in deroga per immobili del settore turistico

1. Laddove le norme del vigente strumento urbanistico, unitamente a quelle del vigente piano territoriale paesaggistico, consentano il rilascio di titoli abilitativi in deroga alla disciplina vigente, in considerazione della riconosciuta qualità di opere di interesse pubblico, per progetti di ammodernamento, ampliamento e ristrutturazione di complessi già esistenti, vengono di seguito individuati e dettati criteri e modalità alle quali devono essere uniformati i progetti di intervento.
2. la deroga potrà essere concessa previa verifica che la loro realizzazione non pregiudichi l'esecuzione di presenti e future opere pubbliche e sia compatibile con le scelte urbanistiche di carattere generale.
3. L'ampliamento può essere realizzato nella misura massima complessiva del 30% della superficie lorda preesistente articolata in maniera tale da garantire che comunque ad intervento eseguito una quota non superiore al 75% della SLP complessiva della attrezzatura sia destinata a camere, mentre la restante parte, non inferiore al 25% della SLP complessiva della attrezzatura sia destinata ai servizi comuni.
4. Tali opere se realizzate in locali interrati potranno essere costruite anche all'esterno del sedime dell'edificio, purché nel rispetto delle norme igienico-sanitarie e purché i locali interrati vengano realizzati ad una quota inferiore di cm. 40 minimo sotto il piano di campagna.
5. Le opere di cui sopra non potranno comportare una riduzione delle superfici adibite a parcheggio esistenti. La realizzazione di parcheggi interrati non rientra nel computo di cui al precedente comma 3. Ai fini del computo dei parcheggi si fa riferimento a quanto previsto dalla vigente normativa.
6. Per superficie lorda di cui ai precedenti punti si intende la superficie come definita dalle norme di P.U.C vigente al momento della approvazione della istanza.
7. Tutti gli ampliamenti di cui sopra sono consentiti a prescindere dalle disponibilità di SF (superficie fondiaria) esistente e dall'indice UF (utilizzo fondiaria) prescritta per le varie zone, mentre dovranno essere rispettati i seguenti indici prescritti per ciascuna zona: distanza dei confini, distanza dagli edifici, altezza degli edifici, distanza dalle strade. (Per l'altezza degli edifici rimane ferma la possibilità di deroga consentita dal R.D.L. 8.11.1939, n.1908, e richiamata all'art.91 del presente Regolamento).
8. Nel caso in cui prima dell'ampliamento, la costruzione non dovesse raggiungere l'indice UF di zona vigente, è consentito un ampliamento cumulativo che comprenda la porzione necessaria per

## COMUNE DI SERRARA FONTANA (NA) – REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

pervenire all'esaurimento dell'indice UF, cui si aggiunge la maggiorazione del 30% di cui al precedente comma 3, alle condizioni ivi indicate.

9. E' ammessa, inoltre, in aggiunta a quanto già indicato, la facoltà di realizzare, con il procedimento derogatorio, locali specificamente destinati alla attrezzature di centri fitness con superficie lorda di pavimento corrispondente alla misura di mq.6 per ogni posto letto ufficialmente attribuito all'esercizio alberghiero, con la possibilità di realizzare una maggiore SLP per dimostrate esigenze derivanti da una maggiore utenza, consentendo, altresì, alle aziende minori il raggiungimento della superficie minima di mq.120 di SLP, qualora esso non sia raggiungibile applicando il parametro dei 6 mq per ciascun posto letto, con la prescrizione che i locali realizzati ad uso fitness restano vincolati alla suddetta destinazione d'uso mediante atto di vincolo notarile.

10. In tutti i casi nei quali si farà richiesta di deroga ai sensi dell'art.91 del presente Regolamento, per le finalità indicate al presente allegato, è fatto obbligo al richiedente di sottoscrivere, prima del rilascio del permesso di costruire, atto unilaterale d'obbligo mediante il quale il concessionario si impegna a mantenere per l'edificio oggetto dell'intervento (nuovo e/o parte originaria più l'eventuale ampliamento) la destinazione alberghiera per almeno venti anni, decorrenti dalla fine lavori.

11. Nel caso di richieste di deroghe relative ad ampliamenti di complessi già esistenti, al fine del computo della percentuale di incremento possono essere escluse, anche parzialmente, eventuali superfici commerciali già esistenti nel complesso medesimo, le quali conserveranno quindi la loro originaria destinazione. Diversamente, ove il richiedente intendesse invece computare tutta la superficie esistente, l'intero fabbricato acquisirà la destinazione urbanistica "alberghiera /turistico ricettivo" con conseguente impossibilità di esercitare in esso attività diverse da quelle riservate ai clienti alloggiati.

12. Gli ampliamenti potranno essere realizzati alla condizione che gli interventi vengano attuati nel pieno rispetto delle norme sul risparmio energetico, mediante la presentazione del progetto dell'isolamento termico, ai sensi della legislazione vigente, corredato da una relazione tecnica attestante la rispondenza alle prescrizioni in materia di contenimento del consumo energetico degli edifici, in applicazione delle determinazioni per la certificazione energetica degli edifici attuative del d.Lgs. 192/2005.

13. Nell'ambito delle convenzioni sarà obbligatorio stabilire che comunque non si riconoscono come attività turistico-ricettive quelle diverse da quella specificamente alberghiera, escludendosi così ogni ipotesi di residence turistico-ricettivo, multiproprietà, ecc.

14. In ogni caso per gli edifici turistico-ricettivi, una quota non superiore al 75% della superficie ammessa può essere destinata a camere, mentre la restante parte, non inferiore al 25%, deve essere destinata ai servizi comuni.

15. I titoli abilitativi necessari per la realizzazione delle opere di cui al presente Allegato delibera possono essere rilasciate "una tantum", con esclusione di eventuali reiterazioni o ripetizioni. A tale scopo nell'Ufficio Tecnico Comunale verrà tenuto un registro nel quale verranno annotate tutte le concessioni rilasciate "una tantum", onde evitare ripetizioni e duplicazioni di tale beneficio.