



**Comune di Cuccaro Vetere**  
Provincia di Salerno

# Piano Urbanistico Comunale

## P.U.C.

**SERVIZIO URBANISTICA E LAVORI PUBBLICI**

Via Convento 1 84050 Cuccaro Vetere (SA) Tel. 0974 950770

**AUTORITA' PROCEDENTE Arch. Angelo Gregorio**

**AUTORITA' COMPETENTE V.A.S. Arch. Felice Tambasco**

**IL SINDACO**

**Dr. Aldo Luongo**

**Sudi Geologici**

**Dr. Geol. Oscar Imbriaco**

**Consulenza**

**Carta Uso Agricolo del Suolo**

**Dr. Agr. Carlo Valerio**

**Consulenza V.A.S. e V.Inc.A.**

**Arch. Remigio Cammarano**

**r5.R01**

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

Strumento di Pianificazione Comunale  
Artt. 23 e 24 della L.R. Campania 22.12.2004 n° 16

**PROGETTISTA**  
**Arch. Edmondo Scarpa**



Data: febbraio 2014 - P.U.C. Integrazioni di cui alla Delibera G.C. n° 79/2021 e all'esito della V.I.c.A. G.R.C.

## INDICE DEGLI ARGOMENTI

<b>INDICE DEGLI ARGOMENTI</b> .....	<b>1</b>
<b>TITOLO I</b> .....	<b>5</b>
<b>FINALITÀ E PRINCIPI DELLA PIANIFICAZIONE</b> .....	<b>5</b>
<b>CAPO I</b> .....	<b>5</b>
<b>Disposizioni Generali</b> .....	<b>5</b>
Articolo 1    Oggetto e contenuto del Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale .....	5
Articolo 2    Principi.....	5
Articolo 3    Osservanza della norme vigenti nel territorio comunale .....	5
<b>CAPO II</b> .....	<b>6</b>
<b>Definizioni e Parametri</b> .....	<b>6</b>
Articolo 4    Definizioni .....	6
Definizioni primarie .....	6
Definizioni secondarie.....	8
Articolo 5    Parametri edilizi .....	11
Articolo 6    Parametri Urbanistici.....	15
<b>CAPO III</b> .....	<b>16</b>
<b>Soggetti legittimati, ufficio competente e tipologie di intervento</b> .....	<b>16</b>
Articolo 7    I soggetti .....	16
Articolo 8    Sportello Urbanistico.....	16
Articolo 9    Manutenzione ordinaria.....	17
Articolo 10   Manutenzione straordinaria.....	18
Articolo 11   Restauro e risanamento conservativo .....	20
Articolo 12   Ristrutturazione edilizia.....	22
Articolo 13   Ristrutturazione urbanistica.....	22
Articolo 14   Interventi di nuova costruzione.....	22
Articolo 15   Interventi relativi ad opere di modesta entità .....	23
Articolo 16   Interventi relativi alle modificazioni del suolo.....	23
Articolo 17   Interventi relativi alle opere interne .....	23
<b>TITOLO II</b> .....	<b>24</b>
<b>INTERVENTI EDILIZI E “GIUSTO PROCEDIMENTO”</b> .....	<b>24</b>
<b>CAPO I</b> .....	<b>24</b>
<b>Natura degli interventi e regime dei titoli abilitativi</b> .....	<b>24</b>
Articolo 18   Titoli abilitativi .....	24
Articolo 19   Comunicazione per gli interventi edilizi liberi e sue caratteristiche .....	27
Articolo 20   Corredo documentale della denuncia di inizio attività.....	28
Articolo 21   Modalità di presentazione dell’istanza di permesso di costruire e corredo documentale necessario .....	28
Articolo 22   Rilascio del permesso di costruire.....	30
Articolo 23   Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici.....	31
Articolo 24   Efficacia temporale, decadenza, proroga, rinnovo del permesso di costruire. ...	31
Articolo 25   Lottizzazioni.....	33
Articolo 26   Autorizzazione paesaggistica.....	33

Articolo 27	Commissione Edilizia ed Urbanistica .....	34
Articolo 28	La Commissione Locale per il Paesaggio .....	36
Articolo 29	Cause di esclusione dall'obbligo di acquisire la autorizzazione paesaggistica .....	37
Articolo 30	Disciplina del Contributo di costruzione.....	37
Articolo 31	Conferenza dei Servizi.....	39
<b>CAPO II</b>	.....	39
	<b>Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia, sanzioni e poteri di autotutela</b> .....	39
Articolo 32	Vigilanza sulla esecuzione dei lavori.....	39
Articolo 33	Provvedimenti sanzionatori e garanzie partecipative.....	39
Articolo 34	Annullamento di permesso di costruire o di denuncia di inizio attività.....	40
<b>TITOLO III</b>	.....	<b>41</b>
<b>ATTIVITA' EDILIZIA, IGIENE E SICUREZZA DEGLI EDIFICI</b>	.....	<b>41</b>
<b>CAPO I</b>	.....	41
	<b>Caratteristiche dell'attività edilizia, requisiti igienico – sanitari e norme di sicurezza</b> .....	41
Articolo 35	Fruibilità degli spazi pubblici o di uso pubblico .....	41
Articolo 36	Strade private, marciapiedi, passi carrabili.....	41
Articolo 37	Recinzioni e manutenzioni delle aree private scoperte.....	41
Articolo 38	Aggetti, sporgenze e infissi .....	42
Articolo 39	Dimensione e dotazione minima degli alloggi.....	43
Articolo 40	Caratteristiche di Agibilità dei Locali.....	43
Articolo 41	Caratteristiche dei vani accessori e di servizio .....	44
Articolo 42	Accessibilità degli edifici e delle scale .....	44
Articolo 43	Accesso dei diversamente abili alle costruzioni.....	45
Articolo 44	Aerazione ed illuminazione dei locali.....	45
Articolo 45	Edifici rurali .....	46
Articolo 46	Cortili e cavedi .....	46
Articolo 47	Classificazione delle acque.....	46
Articolo 48	Modalità di scarico delle acque .....	47
Articolo 49	Rifornimento idrico .....	47
Articolo 50	Impianti per le lavorazioni insalubri .....	47
Articolo 51	Salubrità del terreno.....	48
Articolo 52	Norme generali di sicurezza.....	48
Articolo 53	Forni, focolai, camini, condotti di calore, canne fumarie, isolamenti .....	48
Articolo 54	Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti.....	49
<b>TITOLO IV</b>	.....	<b>50</b>
<b>MODALITÀ DI REALIZZAZIONE DELLE OPERE, AGIBILITÀ E DISCIPLINA DEI CANTIERI</b>	<b>50</b>	<b>50</b>
<b>CAPO I</b>	.....	50
	<b>Esecuzione e controllo delle opere</b> .....	50
Articolo 55	Autorizzazioni speciali.....	50
Articolo 56	Inizio, esecuzione e termine dei lavori.....	50
Articolo 57	Certificato di agibilità .....	50
Articolo 58	Formazione dei cantieri.....	51
Articolo 59	Rimozione delle recinzioni .....	52
Articolo 60	Disciplina generale dei cantieri.....	52

Articolo 61	Prevenzione degli infortuni.....	52
Articolo 62	Responsabilità dell'esecutore delle opere .....	53
Articolo 63	Demolizioni, scavi, materiali di risulta.....	53
Articolo 64	Occupazione temporanea o permanente di spazio, suolo o sottosuolo pubblico. 53	
Articolo 65	Rinvenimenti e scoperte.....	54
<b>TITOLO V</b>	.....	<b>55</b>
<b>ORNATO PUBBLICO E PROMOZIONE DELL'AMBIENTE NATURALE</b>	.....	<b>55</b>
<b>CAPO I</b>	.....	<b>55</b>
<b>Estetica urbana</b>	.....	<b>55</b>
Articolo 66	Manutenzione ed estetica urbana .....	55
Articolo 67	Relazione tra gli edifici .....	55
Articolo 68	Facciate .....	56
Articolo 69	Coperture.....	56
Articolo 70	Cortili e aree scoperte di pertinenza.....	57
<b>CAPO II</b>	.....	<b>59</b>
<b>Ambiente naturale</b>	.....	<b>59</b>
Articolo 71	Aree naturali .....	59
<b>TITOLO VI</b>	.....	<b>61</b>
<b>DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI</b>	.....	<b>61</b>
<b>CAPO I</b>	.....	<b>61</b>
<b>Immobili oggetto di istanze di sanatoria e sanzioni</b>	.....	<b>61</b>
Articolo 72	Norma transitoria per gli edifici oggetto di istanza di condono edilizio .....	61
Articolo 73	Accertamenti di conformità delle opere edilizie abusive .....	61
Articolo 74	Sanzioni.....	61
Articolo 75	Entrata in vigore del regolamento urbanistico edilizio.....	62
Articolo 76	Prevalenza Norme di Settore .....	62
Articolo 77	Aggiornamento del Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale .....	62
<b>ALLEGATO A</b>	.....	<b>63</b>
<b>Norme per il contenimento dell'inquinamento luminoso e del consumo energetico da illuminazione esterna pubblica e privata a tutela dell'ambiente</b>	.....	<b>63</b>
Art. A-1	Finalità.....	63
Art. A-2	Definizioni.....	63
Art. A-3	Requisiti Tecnici dei Componenti e degli Impianti.....	63
Art. A-4	Ottimizzazione del Progetto.....	63
Art. A-5	Valorizzazione del Centro Storico e degli edifici di carattere Monumentale e Architettonico.....	64
Art. A-6	Regolatori di Flusso Luminoso .....	64
Art. A-7	Progetto ed adeguamento degli impianti di illuminazione .....	64
Art. A-8	Sanzioni .....	64

<b>ALLEGATO B</b> .....	<b>65</b>
<b>Norme in materia energetico ambientale, per il rendimento energetico nell'edilizia e l'uso razionale dell'energia, per il contenimento dell'inquinamento acustico, atmosferico, elettromagnetico, idrico, luminoso - edilizia sostenibile</b> .....	<b>65</b>
Art. B-1 Miglioramento Prestazioni Energetiche Involucro .....	65
Art. B-2 Controllo della radiazione solare.....	65
Art. B-3 Controllo trasmittanza involucro.....	65
Art. B-4 Miglioramento efficienza energetica impianti termici .....	66
Art. B-5 Impianti centralizzati produzione calore .....	66
Art. B-6 Efficienza impianti elettrici .....	66
Art. B-7 Acqua calda sanitaria .....	66
Art. B-8 Energia elettrica .....	66
Art. B-9 Ventilazione, Ricambi d'aria .....	67
Art. B-10 Isolamento acustico di facciata – Isolamento acustico delle partizioni interne ..	67
Art. B-11 Isolamento acustico delle partizioni e paramenti .....	67
Art. B-12 Rifiuti solidi.....	68
Art. B-13 Antenne centralizzate, impianti di condizionamento .....	68
Art. B14 Gestione acque piovane - Contenimento rifiuti liquidi – Contenimento consumi acqua potabile .....	68
Art. B-15 Permeabilità delle aree esterne.....	69
Art. B-16 Qualità ambientale esterna .....	69
Art. B-17 Scelta dei materiali superficiali .....	69

# TITOLO I

## FINALITÀ E PRINCIPI DELLA PIANIFICAZIONE

### CAPO I

#### Disposizioni Generali

#### Articolo 1 Oggetto e contenuto del Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale

Il presente Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale, di seguito denominato **R.U.E.C.**, individua le tipologie e le modalità esecutive delle trasformazioni, nonché l'attività concreta di costruzione, modificazione e conservazione delle strutture edilizie.

Disciplina, inoltre, gli aspetti igienici aventi rilevanza edilizia, l'ornato pubblico e la promozione dell'ambiente naturale. In presenza di interventi particolari e non disciplinati, nella fattispecie, dal presente RUEC si farà riferimento alla pianificazione urbanistica generale localmente applicabile; l'Amministrazione Comunale, con l'ausilio dei propri organi amministrativi, tecnici e consultivi, eserciterà tale disciplina secondo i poteri ad essa attribuiti dalle leggi dello Stato.

#### Articolo 2 Principi

Le norme del RUEC si ispirano all'esigenza di consentire la migliore fruibilità dell'abitato da parte delle persone singole o associate, ed in particolare delle persone più deboli e meno abbienti, favorendo la realizzazione di un ambiente urbano di pregio, tanto sotto il profilo urbanistico-edilizio, estetico e paesaggistico, quanto sotto il profilo igienico-sanitario.

In applicazione delle norme di legge e di regolamento ed in attuazione dei piani da redigere, ovvero il **Piano Urbanistico Comunale (PUC)** ed i **Piani Urbanistici Attuativi (PUA)**, compete all'Organo di gestione comunale assicurare il libero e pieno svolgimento delle attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio, verificando che le stesse si svolgano nell'osservanza delle norme medesime, nonché delle prescrizioni e delle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi rilasciati.

Per organo di gestione cui compete la vigilanza sull'attività urbanistico – edilizia nell'ambito del territorio comunale si intende il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale cui la vigente normativa (art. 107 D.Lgs 18.8.2000, n. 267) attribuisce i corrispondenti poteri.

#### Articolo 3 Osservanza della norme vigenti nel territorio comunale

L'intestatario del titolo abilitativo ad edificare, il committente e l'esecutore dei lavori sono solidalmente responsabili della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni del Piano Territoriale Paesaggistico, del Piano Urbanistico Comunale e dei Piani Urbanistici Attuativi e, unitamente al direttore dei lavori, alle prescrizioni del titolo abilitativo rilasciato e alle modalità esecutive stabilite dal medesimo.

Tali soggetti sono, altresì, responsabili di ogni inosservanza alle norme generali di legge e di regolamento.

Pertanto, delle eventuali sostituzioni del committente, del direttore dei lavori e dell'esecutore delle opere l'organo di gestione dovrà essere tempestivamente informato.

I subentranti sono tenuti a sottoscrivere dichiarazione di accettazione o autocertificazione ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 28.12.2000, n. 445, da cui risulti la piena conoscenza degli estremi del titolo abilitativo ad edificare e di tutti gli elaborati di progetto ad esso allegati. In mancanza di tale dichiarazione o autocertificazione le sostituzioni non produrranno effetto.

Per quanto non espressamente previsto dal presente RUEC, si richiamano le disposizioni del codice civile, le normative urbanistico - edilizie nazionali e regionali, le disposizioni contenute nel PUC e nei P.U.A. e, per gli aspetti relativi alla tutela paesaggistica, le disposizioni contenute nel D.Lgs 22.1.2004, n.42, nei decreti ministeriali di attuazione e nella L. 15.12.2004, n. 308, nonché le norme tecniche di attuazione del Piano Territoriale Paesaggistico.

Per gli edifici oggetto di istanza di condono edilizio ai sensi della L. 28.2.1985, n. 47, della L. 23.12.1994, n. 724, e del D.L. 30.9.2003, n. 269, convertito, con modificazioni, nella L. 24.11.2003, n. 326, si farà riferimento anche alle circolari interpretative del Ministero dei Lavori Pubblici del 17.6.1995, n. 2241/UL, e del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 7 dicembre 2005, n. 2699, oltre che ai principi affermati dalla Corte Costituzionale con le sentenze n. 196/04, n. 70/05, n. 71/05 e n. 49/06.

La sopravvenienza di nuove normative nazionali e regionali regolanti le materie oggetto del presente RUEC comporterà l'adeguamento automatico del testo regolamentare senza necessità di apportare varianti.

Il RUEC, all'atto dell'approvazione del PUC, in una alle relative norme tecniche di attuazione, definirà, in coerenza con tale strumento sovraordinato, i nuovi criteri per la qualificazione dei parametri edilizi e urbanistici e disciplinerà gli oneri concessori.

Specificherà, inoltre, i criteri per il rispetto delle norme in materia energetico – ambientale in conformità agli indirizzi che verranno stabiliti con delibera della Giunta regionale, ai sensi dell'art. 28, comma 3, della L.R. 22.12.2004, n. 16.

Le varianti e gli aggiornamenti al RUEC saranno sottoposti al procedimento di formazione di cui all'art. 29 stessa legge.

Per l'applicazione delle sanzioni amministrative e penali si farà riferimento al Capo II del Titolo IV del D.P.R. 6.6.2001, n. 380, e successive modifiche ed integrazioni, nonché alle altre disposizioni in vigore.

## **CAPO II** **Definizioni e Parametri**

### **Articolo 4   Definizioni**

#### ***DEFINIZIONI PRIMARIE***

Ai fini dell'applicazione delle norme e procedure del RUEC si assumono le seguenti definizioni:

#### **AMPLIAMENTO**

S'intende l'aumento dell'estensione o delle dimensioni planovolumetriche di una costruzione esistente, con la realizzazione di uno spazio supplementare.

#### **ACQUE DI LAVORAZIONE**

Sono tali le acque reflue contaminate e derivanti da scarichi non assimilabili a quelli di tipo

domestico, come definite dalla normativa vigente.

### **ATTIVITÀ INSALUBRI**

Sono tali le attività anche a carattere artigianale, commerciale e di servizio comprese negli elenchi allegati al Decreto Ministeriale 2 marzo 1987 "Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del T.U. delle leggi sanitarie".

### **CENTRI DI PERICOLO PER GLI ACQUIFERI**

Sono definiti come qualsiasi funzione, attività, insediamento, manufatto, oppure modalità d'uso di immobili, in grado di generare, direttamente o indirettamente, fattori certi o potenziali di degrado delle acque sotterranee.

### **COSTRUZIONE**

Qualsiasi opera edilizia o manufatto, realizzata fuori o entro terra, con l'impiego di qualsiasi materiale e/o tecnica costruttiva che, indipendentemente dalla durata, dalle modalità d'installazione ed incorporazione al suolo, sia in grado di costituire una unità comunque utilizzabile e non rientri espressamente nella categoria dei veicoli, così come definiti dal capo I del titolo III del D.L. 30.4.1992, n.285 e s.m.i.

### **EMISSIONI IN ATMOSFERA**

Costituiscono emissioni in atmosfera gli scarichi attraverso apposite bocche emittenti o manufatti e dispositivi meccanici di espulsione, serviti o meno da impianti di depurazione e/o abbattimento e costituiti da polveri, gas, fumi, vapori derivanti da cicli di lavorazione, processi di combustione connessi con l'attività svolta e/o da ambienti e contenitori per lo stoccaggio di prodotti e materiali.

### **RICOSTRUZIONE**

S'intende qualsiasi intervento, anche parziale, che tende alla riedificazione o sostituzione di una costruzione o di parte di essa previa demolizione. E' considerato ricostruzione un intervento, anche se realizzato per parti, che dia luogo ad un manufatto riedificato o sostituito per almeno i 2/3 della consistenza originaria.

### **RUMOROSITÀ DISTURBANTE**

Si considera disturbante il livello sonoro prodotto o l'incremento del livello equivalente rispetto al rumore di fondo, quando si verifichi il superamento delle soglie previste dal Piano di Zonizzazione Acustica Comunale.

### **SOPRAELEVAZIONE**

S'intende l'estensione in senso verticale di tutta o di parte della costruzione esistente, con la conservazione totale o parziale del volume sottostante.

### **STABILIMENTO A RISCHIO DI INCIDENTI RILEVANTI**

Ai sensi del D.Lgs 17 agosto 1999, n. 334, si intende tutta l'area sottoposta al controllo di un gestore (persona fisica o giuridica che gestisce o detiene lo stabilimento o l'impianto) nella quale sono presenti sostanze pericolose all'interno di uno o più impianti, comprese le infrastrutture o le attività comuni o connesse, soggette ad eventi quali un'emissione, un incendio o un'esplosione che dia luogo a pericolo grave per la salute umana o per l'ambiente ed assoggettate alla disciplina di notificazione o dichiarazione.

### **UNITÀ IMMOBILIARE**

insieme di stanze e vani accessori con autonomia funzionale ed ingresso indipendente.

## **DEFINIZIONI SECONDARIE**

### **ALTANA**

Si definisce una loggia rialzata al di sopra del tetto, a guisa di torretta.

### **ANDRONE**

Si definisce androne una galleria, posta al pianterreno di un edificio, che collega l'ingresso con il cortile.

### **ARREDI PER SPAZI ESTERNI**

Sono definiti Arredi per Spazi Esterni, e come tali non computati ai fini della Superficie Coperta, della **Sp** e delle distanze dal confine, gli elementi accessori necessari per l'utilizzazione ed il godimento dello spazio aperto.

Sono compresi nella definizione:

- a) Gazebo, pergola, *grillage*, piccoli *box* in legno per deposito attrezzi da giardino, biciclette od altro, appoggiati al suolo direttamente o mediante blocchi o plinti in corrispondenza degli angoli con ingombro esterno inscrivibile in un cerchio di diametro massimo di mt. 3,00 ed altezza massima non superiore a ml 2,50, nel numero massimo di uno per ciascuna unità immobiliare avente propria area di pertinenza di superficie non inferiore a 100 mq;
- b) cucce per cani di volume non superiore a 1,20 mc, anche se realizzati in muratura o prefabbricati di vario genere, nel numero massimo pari a quello dei cani, da realizzare nell'area di pertinenza dell'abitazione principale;
- c) piccole serre, nel numero massimo di una per ciascuna unità immobiliare avente propria area di pertinenza di superficie non inferiore a 100 mq, con struttura metallica (con l'esclusione dell'utilizzo dell'alluminio anodizzato) o in legno, chiuse con vetro, metacrilato o plexiglas, appoggiate al suolo e prive di pavimentazione, con superficie massima di mq 4,00 ed altezza massima non superiore a ml 2,20, destinate al ricovero di piante da giardino; dimensioni maggiori possono essere autorizzate solo in base alla rilevante dimensione del giardino ed al numero ed alle piante da ricoverare, fino ad un massimo di mq 15,00 e con il divieto di qualsiasi altro uso, anche parziale oppure nel caso di serre che si configurano come sistemi energetici alternativi.

### **BALCONE**

Si definisce un ripiano praticabile in aggetto rispetto alla parete di un edificio, accessibile da porta-finestra, delimitato da parapetto e sostenuto da mensole o a sbalzo.

### **BALLATOIO**

Si definisce un balcone continuo con funzione di percorso.

### **CHIOSCO**

Si definisce un piccolo padiglione indipendente, con funzioni particolari, avente il perimetro aperto o delimitato da partizioni leggere.

### **FACCIATA**

Si definisce una parete esterna di una costruzione delimitata alla base dalla linea della sua intersezione con il terreno naturale o con il piano di sistemazione esterna ed al colmo dal limite superiore del parapetto di protezione del lastrico o del cornicione nelle coperture piane oppure dalla linea di gronda nelle coperture a falde.

## FRONTE

Per "Fronte" di una costruzione si intende la proiezione ortogonale di essa sul piano verticale, relativamente alle porzioni più esterne di ogni singolo paramento di facciata, con l'esclusione delle sporgenze che abbiano esclusivamente carattere o funzione ornamentale.

## GALLERIA

Si definisce galleria un ambiente coperto, con funzioni di comunicazione o di passaggio, aperto alle estremità.

## GAZEBO

Si definisce un chiosco da giardino, aperto, con funzione panoramica, avente pianta inscritta in un cerchio con diametro massimo m. 3.00.

## GIARDINO D'INVERNO

Si definisce lo spazio di servizio, non abitabile, con funzione di isolamento termico nel periodo invernale e raffrescamento in quello estivo, costituito da un ambiente non riscaldato, integrato nelle facciate esposte nell'angolo compreso tra nord/est e nord/ovest.

## GRILLAGE

Si definisce una struttura verticale o orizzontale, in legno o materiale plastico, forata per il sostegno di essenze arboree non delimitante spazi.

## LOGGIA

Si definisce una parte coperta dell'edificio che si apre direttamente all'esterno su uno o più lati.

## OPERE A CARATTERE PRECARIO E TEMPORANEO

Sono definite le opere che non comportino alcuna durevole e permanente trasformazione edilizia e/o urbanistica del territorio e che per loro stessa natura risultino destinate a soddisfare necessità contingenti, limitate puntualmente nel tempo e non ricorrenti. Rientrano nel novero delle costruzioni precarie, a fini esemplificativi, le costruzioni e/o opere funzionali a lavori in corso soggetti a Permesso di Costruire.

Non possono essere considerate precarie le opere che vengono installate e rimosse secondo un preciso ciclo periodico destinato a rinnovarsi sempre con le stesse modalità per un tempo indeterminato e illimitato. Al momento della rimozione, bisogna ripristinare lo stato dei luoghi.

## PENSILINA

Si definisce un ripiano orizzontale o inclinato non praticabile a sbalzo, posto a protezione dello spazio sottostante, che rimane prevalentemente aperto sui lati.

## PERGOLA

Si definisce una impalcatura a sostegno di viti o altre piante rampicanti, priva di copertura, formata da elementi verticali, posti normalmente su due file ed orizzontali o a volta.

## PIANO

Si definisce lo spazio, racchiuso o meno da pareti perimetrali, compreso tra due solai, limitato rispettivamente dal pavimento (estradosso del solaio inferiore, piano di calpestio) e dal soffitto (intradosso del solaio superiore) che può presentarsi orizzontale, inclinato o curvo, ed in particolare:

a) **Piano terra o piano fuori terra:** lo spazio o parti di esso, di una costruzione il cui

pavimento si trovi, in ogni suo punto perimetrale, a una quota uguale, superiore o inferiore per non più di 50 cm a quella del terreno circostante, così come risulta modificato dalle opere di sistemazione.

- b) **Piano interrato:** lo spazio o parti di esso di una costruzione il cui soffitto, in ogni suo punto perimetrale, abbia quota inferiore a quella del terreno circostante o superiore per non più di 50 cm, salvo le porzioni strettamente necessarie per bocche di lupo, accessi carrabili e pedonali, purché realizzati in trincea rispetto alla linea di terra.
- c) **Piano seminterrato:** lo spazio a o parti di esso, di una costruzione che non rientri nelle lettere a) e b) precedenti, ovvero quando la superficie delle pareti perimetrali comprese al di sotto della linea di terra sia superiore al 50 % della superficie totale delle stesse pareti perimetrali

### PORTICO

Si definisce uno spazio coperto con funzione di passaggio che ha almeno un lato aperto sull'esterno, delimitato da pilastri o colonne, che abbia relazione diretta con lo spazio esterno ubicato allo stesso livello.

### PRO SERVIZI (bassocomodo)

Si definiscono le strutture edilizie isolate comprendenti sia i servizi all'abitazione quali forno, legnaia, eccetera, sia piccoli allevamenti per autoconsumo, quali pollaio, eccetera, di altezza interna netta non superiore a m. 2,50 e superficie utile non superiore a mq 10,00, nel numero massimo di due per ciascuna unità immobiliare, avente propria area di pertinenza di superficie non inferiore a 150 mq.

### SCALE ESTERNE

Ai fini del computo della Superficie Lorda di Pavimento, le Scale Esterne non vengono considerate, quando esse siano completamente scoperte o abbiano funzione di scala di sicurezza e la cui larghezza non superi i mt 2,00, se a doppia rampa, ovvero, mt 1,20 se a rampa singola; in caso di larghezza superiore esse vengono considerate al 50%.

Le Scale Esterne non sono computate neanche agli effetti della superficie coperta, mentre lo sono agli effetti della determinazione della superficie permeabile.

### SERRA TERMICA

Si definisce l'impianto tecnologico, dotato di opportune schermature e/o dispositivi mobili o rimovibili, con funzione di captazione solare da un ambiente non riscaldato, integrato nelle facciate esposte nell'angolo tra sud/est e sud/ovest, vetrato per il 70%, con volume inferiore al 15% del volume dell'edificio riscaldato.

### SOTTOTETTO

Si definisce lo spazio contenuto tra il tetto ed il solaio che copre l'ultimo piano.

I locali sottotetto possono essere dichiarati abitabili, quindi computabili ai fini della (Slp), quando rispondono ai requisiti prescritti per le normali abitazioni, e precisamente:

- a) Altezza minima di ml 2,00 all'intradosso e media di ml 2,70 se adibiti a civile abitazione;
- b) Altezza minima di ml 2,00 all'intradosso e media di ml 2,40 se adibiti a servizi o disimpegni;
- c) rapporto minimo di 1/8 tra superficie finestrata e superficie pavimentata.

Sono fatte salve le deroghe previste dalla normativa regionale per il recupero abitativo dei sottotetti preesistenti.

## SPAZI INTERNI SCOPERTI

S' intendono le aree scoperte circondate da fronti della costruzione ed in particolare:

- a) **corte**: spazio interno circondato per il 70% del perimetro da fronti della costruzione e per la parte restante solo da recinzioni e porticati;
- b) **cortile**: spazio interno circondato per l'intero perimetro da fronti della costruzione;
- c) **patio**: spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a m 4,00, e pareti circostanti di altezza non superiore a m 4,00;
- d) **chiostrina**: spazio interno di superficie minima superiore a 1/8 di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a m 18,00 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a m 3,00;
- e) **cavedio**: spazio interno, per la ventilazione dei bagni o locali di servizio ed il passaggio delle canalizzazioni interne, di superficie inferiore a quella minima della chiostrina e comunque superiore a 0,65 mq e sul quale non si aprono luci o finestre. Tale spazio deve essere percorribile per tutta la sua altezza ed attrezzato con scala alla marinara ed avere aerazione naturale.

## TERRAZZO

Si definisce un piano praticabile scoperto, posto in elevazione, delimitato lungo il suo perimetro da pareti o parapetti.

## TETTO VERDE

Si definisce lo spazio di servizio ubicato sulla copertura degli edifici, con funzione di isolamento termico nel periodo invernale e di raffrescamento in quello estivo, costituito da vegetazione, privo di copertura e dotato di accesso per la manutenzione.

## TETTOIA

Si definisce una copertura posta a protezione dello spazio sottostante, che rimane prevalentemente aperto sui lati.

## VERANDA

Si definisce una loggia chiusa da vetrate. Essa può anche avere una funzione di «serra» per lo sfruttamento dell'energia solare.

## Articolo 5 Parametri edilizi

Ai fini dell'applicazione delle norme e procedure edilizie del RUEC e degli strumenti urbanistici si assumono i seguenti parametri quantitativi:

### SUPERFICIE UTILE NETTA (Sun)

La **Sun**, espressa in metri quadrati, è la superficie di pavimento dell'unità immobiliare (residenziale e non), misurata al netto di murature, tramezzi, pilastri, sguinci e vani di porte e finestre, computata secondo la Legge 392/78. Ai soli fini della valutazione di eventuali incrementi di superficie utile netta, conseguenti ad interventi di ristrutturazione, sono computati anche i vani accessori comunicanti con l'unità principale ed aventi altezza anche parzialmente superiore a ml 2,20, qualunque sia la loro destinazione.

### SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO (Slp)

S'intende la sommatoria delle superfici di solaio, entro e fuori terra, dei piani utilizzabili di una costruzione, al lordo anche dello spessore degli ingombri murari perimetrali.

Le scale ed i vani ascensore sono, per tutti i tipi di fabbricati, considerati una sola volta nella superficie determinata dalla loro proiezione, le scale di sicurezza e di servizio a macchinari non vengono computate.

Non costituiscono **Slp**, al fine della verifica dell'Indice di Utilizzazione Territoriale o Fondiario o della capacità insediativa del **PUC**:

- a) le superfici occupate da impianti di depurazione o da impianti tecnologici non utilizzati per la produzione;
- c) le superfici coperte da portici, pensiline e tettoie, complessivamente e per la parte non eccedente il 20% della superficie coperta della sola costruzione fuori terra chiusa da pareti;
- d) le superfici dei balconi, dei terrazzi, delle logge e le scale completamente aperte;
- e) le superfici inaccessibili in quanto prive di collegamento fisso con le altre parti del fabbricato, quelle delle intercapedini e dei cunicoli per l'isolamento e la distribuzione di energia;
- g) la superficie dei locali sottotetto non praticabili, se collegati alle unità immobiliari sottostanti e/o costituenti pertinenze delle stesse unità, purché l'altezza massima dei singoli locali sia inferiore a mt 2,50 e la pendenza delle falde strutturali di copertura non inferiore al 30%;
- b) la superficie di cantine, garage e locali di sgombero, questi ultimi posti al piano interrato o seminterrato (purché detti locali risultino interrati), collegati alle unità immobiliari soprastanti e/o pertinenze delle stesse unità.

Non costituiscono "**superficie**" i locali o porzioni di essi con altezza inferiore a 1,80 m, le coperture piane ed i lastrici solari non praticabili, gli spazi per parcheggi pertinenziali, con relativi spazi di manovra e parcheggio, purché di pertinenza delle unità immobiliari, per le sole superfici di cui alla misura minima di cui all'art.41 *sexies* della legge 17.8.1942, n.1150, così come modificato dall'art.2 della legge 24.3.1989, n.122, nonché per le superfici di cui all'art.5 del D.M. 2.4.1968, n.1444.

### **SUPERFICIE NON RESIDENZIALE (Snr)**

La **Snr** è espressa in metri quadrati; è la superficie destinata a servizi ed accessori, a stretto servizio delle residenze, misurata al netto delle murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

A titolo esemplificativo, danno luogo a superficie non residenziale:

- a) le cantinole e i depositi anche in sottotetti purché praticabili;
- b) i terrazzi, i balconi, le logge e i ballatoi;
- c) le tettoie e le pensiline;
- d) le scale e gli ascensori interni alla singola unità abitativa;
- e) i locali per gli impianti tecnologici, quali gli impianti elettrici, radiotelevisivi ed elettronici, di riscaldamento e climatizzazione, idro-sanitari, a gas, di sollevamento (ascensori e montacarichi) e protezione antincendio;
- f) i vani e gli androni di ingresso, i porticati e i locali (depositi di biciclette e carrozzine, spazi per riunioni) comuni a più unità abitative;
- g) gli spazi per parcheggio e le autorimesse, singole o comuni, entro o fuori terra, con relativi spazi di manovra e parcheggio (escluse le rampe di accesso), purché di pertinenza delle unità immobiliari, per le sole superfici eccedenti la misura minima di cui all'art.41 della legge 17.8.1942, n.1150, così come modificato dall'art.2 della legge 24.3.1989, n.122.

### SUPERFICIE ACCESSORIA (Sa)

E' la superficie destinata a servizi ed accessori, a stretto servizio delle attività non residenziali (produttive, turistico-ricettive, terziarie, commerciali, direzionali) espressa in metri quadrati e misurata al netto delle murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre, ovvero:

- a) spazi e locali di cui alle lettere b), c) della **Snr**;
- b) spazi coperti di cui alla lettera d) della **Snr**;
- c) locali di cui alla lettera f) della **Snr**, nonché per altri impianti tecnologici a servizio dell'attività prevalente ed a questa connessa, quali impianti di depurazione, antinquinamento, serbatoi, gruppi di produzione energetica e similari;
- d) spazi per parcheggi e autorimesse così come definite dalla precedente lettera g) della **Snr** nonché nella misura di cui all'art.5, punti 1) e 2), del D.M. 2.4.1968, n.1444; depositi, magazzini ed archivi, purché interrati.

### VOLUME COMPLESSIVO DI UN EDIFICIO

Espresso in metri cubi, è la somma del volume di ogni piano entro e fuori terra ed è uguale al prodotto della Superficie Lorda di Pavimento (**Slp**) per l'altezza di piano (**Ap**), ovvero, per l'altezza reale (**Ar**).

Sono esclusi dal calcolo del volume:

- a) il volume dei locali ai piani interrati, se costituenti **Snr** o **Sa**, nonché i parcheggi pertinenziali nel sottosuolo;
- b) i portici o porzioni di essi, se pubblici o d'uso pubblico;
- c) i volumi tecnici;
- d) i pro servizi
- e) gli arredi per spazi esterni.

### VOLUMI TECNICI

Sono considerati Volumi Tecnici i volumi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso di quelle parti di impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, etc.) che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità o di sicurezza degli impianti stessi, derivanti da norme prescrittive, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche.

Sono da considerare volumi tecnici, a titolo esemplificativo, quelli sotto indicati:

- a) extra-corpo vani scale condominiali, ovvero la porzione di vano scala condominiale necessaria per raggiungere il piano sottotetto, se pertinenza delle unità abitative in tutto o in parte, od il lastrico solare, se condominiale;
- b) extra-corsa ascensore e montacarichi;
- c) serbatoi idrici e relativi impianti;
- d) centrale termica, ove prescritta dalla potenza dell'impianto;
- e) camini, canne fumarie e di ventilazione;
- f) cabine elettriche non private;
- g) rampe, monta carrozzelle e ascensori per portatori di handicap;
- h) vani tecnologici strettamente necessari a contenere attrezzature per attività produttive, e necessarie alla loro funzionalità;
- i) cappotto termico sugli edifici e gli incrementi del volume prodotto dagli aumenti di spessore di murature esterne oltre i 30 cm, legati all'esigenza di isolamento, inerzia termica o per la

- realizzazione di pareti ventilate;
- j) la differenza di spessore dovuta alla ricostruzione di strutture orizzontali con tecnologie diverse, laddove consentito;
  - k) i volumi determinati al piano terra degli edifici esistenti per l'abbassamento del solaio di calpestio per rispondere a norme di sicurezza, di igiene o antincendio o per l'eliminazione delle barriere architettoniche;
  - l) locali per il riutilizzo dei rifiuti solidi organici e non, anche realizzati in apposite costruzioni nelle aree di pertinenza degli edifici, in luogo facilmente accessibile anche a soggetti con mobilità ridotta e di norma accessibili direttamente dalla via pubblica, riservati esclusivamente ai contenitori destinati alla raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani, di dimensioni massime pari a 1,00 mq per ogni unità abitativa.

La sistemazione dei volumi tecnici, in ogni caso, non deve costituire pregiudizio per l'estetica dell'edificio e dell'ambiente circostante.

I volumi di cui sopra sono considerati a tutti gli effetti della **Slp**, della superficie coperta e delle distanze dai confini, nel caso la loro altezza netta interna superi **ml 2,50**, quali che siano le loro dimensioni, purché non completamente interrati.

Fanno eccezione gli impianti suddetti se a servizio di attività produttive e solo nelle zone ad esse destinate dal **PUC**.

### **ALTEZZA DI PIANO (Ap)**

Ai fini del calcolo dei volumi edificabili, per la verifica dell'indice di utilizzazione fondiaria, s'intende per altezza di piano **Ap** un parametro fisso pari a mt. 3,00 (*calcolato in funzione del piano minimo abitabile, mt 2,70, oltre allo spessore del solaio di copertura del piano*), nel caso di altezze effettive dei singoli piani uguali o inferiori a mt 5,00. Nel caso di piani con altezze superiore a mt 5,00, ai fini del calcolo volumetrico sarà valutata l'altezza reale (**Ar**).

### **ALTEZZA REALE (Ar)**

Rappresenta l'altezza, espressa in metri, misurata tra le quote di estradosso dei solai, ovvero nel caso di piano seminterrato o rialzato, rispetto alla più bassa delle seguenti quote: spazio pubblico (marciapiede, strada, piazza, eccetera) o piano di sistemazione esterna. Nel caso che tali quote siano variabili lungo il perimetro dell'edificio, l'altezza reale viene calcolata rispetto alla media ponderale delle quote. Nel caso di un piano con solai inclinati (*a tetto o a volta*) od a profilo variabile (*ambienti sfalsati o con presenza di abbaini eccetera*) l'altezza è misurata come rapporto fra il volume e la Superficie Lorda di Pavimento. Nel caso di solaio di copertura del fabbricato, l'altezza reale del piano sottostante è misurata dall'intradosso di quest'ultimo.

### **LINEA DI GRONDA**

È rappresentata dall'intersezione del piano strutturale esterno di copertura (solaio piano o a falda inclinata) con il piano esterno del paramento della relativa fronte.

### **ALTEZZA DELLA FRONTE**

L'altezza di una fronte o parete esterna è la distanza verticale misurata dalla linea di terra (*definita dal piano di marciapiede o di sistemazione esterna dell'edificio*) alla linea di gronda; nel caso la pendenza del piano della falda di tetto superi il 35% dalla metà della proiezione verticale del tetto. In caso di configurazioni complesse con le linee di terra e di copertura non orizzontali e a profilo variabile, si scompone la parete (con linee verticali) in elementi quadrangolari, triangolari e/o mistilinei, aventi un dislivello massimo di ml 2,40 e, per ogni elemento (*visto come*

*parete a se stante*), si considera la media delle altezze. Una parete sopraelevata in arretrato rispetto ad un fronte esterno del fabbricato, non determina incremento dell'altezza della parete sottostante se l'arretramento è maggiore o uguale dell'altezza di sopraelevazione (linea di visuale libera  $\geq 45^\circ$ ); se invece l'arretramento è inferiore alla altezza della sopraelevazione, questa altezza si somma a quella della parete sottostante, determinando così lo spostamento della sua linea di copertura al livello più alto della parete sopraelevata.

### ALTEZZA MASSIMA DELLA COSTRUZIONE

Espressa in metri, è l'altezza maggiore tra tutte quelle relative alle singole fronti di una costruzione.

### DISTANZA TRA LE FRONTI

Espressa in metri, è la distanza minima tra le proiezioni verticali delle pareti, o porzioni, delle costruzioni, misurata nei punti di massima sporgenza, compresi anche balconi aperti, pensiline e simili se aventi un oggetto superiore a mt 1,20., anche quando le costruzioni si fronteggiano parzialmente. Le norme relative delle distanze tra gli edifici si applicano anche alle pareti di un medesimo edificio non prospicienti spazi scoperti interni (cortili, chiostrine, cavedi, eccetera), salvo quando le fronti di una stessa costruzione costituiscano rientranze planimetriche la cui profondità non superi un quarto della loro larghezza.

### DISTANZA DAI CONFINI E DAL FILO STRADALE

Espressa in metri, è la distanza tra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, compresi anche balconi aperti, pensiline, portici, tettoie e simili (*se di oggetto superiore a mt 1,20*), e la linea di confine o il filo di strade pubbliche o ad uso pubblico (*per confine o filo s'intende il limite estremo della struttura stradale, ivi comprese cunette, banchine e manufatti*).

### SUPERFICIE PERMEABILE (Sp)

La superficie permeabile di un lotto è la porzione (inedificata) della sua superficie fondiaria, che viene lasciata in permanenza priva di pavimentazioni o di altri manufatti che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente e direttamente la falda acquifera. Le NTA fissano, a seconda della zona e dell'uso, il rapporto minimo di permeabilità (**Rp**), fra la superficie permeabile e quella fondiaria espresso in percentuale, ed eventualmente la dotazione minima di alberature di alto fusto (**Dma**), espressa come rapporto fra *n°* di alberi per **Ha** di superficie, da attribuire alla porzione permeabile.

### SISTEMAZIONI ESTERNA

La sistemazione esterna è costituita da un insieme coordinato di interventi, non determinanti **Slp** né superficie coperta, secondo le definizioni del presente Regolamento, esteso alle aree scoperte di pertinenza delle costruzioni (*lotti fondiari*) che ne definisce assetto fisico ed utilizzazioni. La sistemazione esterna include la realizzazione di manufatti che non siano computabili come **Slp** o superfici coperte ai sensi del presente Regolamento o delle vigenti NTA del PUC, quali vasche e piscine private scoperte, manufatti accessori leggeri, arredi da giardino, realizzazione di viali pedonali e carrabili, giardini.

## Articolo 6 Parametri Urbanistici

Le indicazioni normative che seguono sono riferite alle previsioni normative del **PUC**, previste dall'elaborato di Piano denominato Norme Tecniche di Attuazione (**NTA**), e ne rappresentano una esplicitazione Regolamentare. La finalità di tale articolo, (*coerentemente alle indicazioni*

dell'art. 28, comma 2 della L.R. 16/2004) è di costituire un quadro omogeneo di disciplina urbanistica in conformità alle indicazioni contenute nel PUC e nelle sue relative NTA.

#### **DEFINIZIONE DI AMBITO URBANISTICO (Z.T.O)**

L'Ambito Urbanistico è la parte del territorio Comunale, graficamente individuata nelle tavole del PUC, riconosciuta in base alle definizioni ed ai disposti del D.M. 2/04/1968 n. 1444, disciplinata dal PUC, NTA e Tavole allegate, con parametri e norme di attuazione omogenee.

#### **RAPPORTO DI COPERTURA (Rc)**

E' definito il rapporto, espresso in percentuale, fra superficie coperta e superficie fondiaria. La superficie coperta è data dalla proiezione della sagoma di massimo ingombro di una costruzione fuori terra, racchiusa da pareti, sul piano orizzontale, con l'aggiunta delle superfici coperte afferenti ad altri elementi descritti nell' Art. 5 del presente Regolamento, se presenti, quali portici, tettoie e pensiline con aggetto superiore a mt. 1,20.

#### **ALLINEAMENTO VINCOLATO**

L'Allineamento Vincolato rappresenta il limite della fascia edificabile su cui devono attestarsi gli edifici, ove prescritto.

#### **FILO EDILIZIO O FILO DI EDIFICAZIONE CONTINUA**

Rappresenta la proiezione di un piano verticale al quale devono aderire i volumi edilizi. Non sono consentiti volumi in sporgenza. Sono consentiti arretramenti per esigenze compositive, distributive e funzionali.

#### **AREA DI PERTINENZA DEGLI EDIFICI**

Superfici territoriali e fondiaria asservite per il calcolo degli indici di edificabilità territoriale e fondiaria. In caso di frazionamento della proprietà di aree si fa riferimento, ai fini del calcolo delle capacità edificatorie, alla situazione esistente alla data di adozione del **PUC**, tenendo conto degli edifici già esistenti sulle medesime aree.

#### **VERDE PRIVATO**

Area di pertinenza degli edifici sistemata a verde anche su soletta purché ricoperta da uno strato di terreno vegetale non inferiore a 60 cm, anche attrezzata per il gioco, lo sport e lo svago ad esclusivo uso privato.

#### **PARCHEGGIO NEL LOTTO**

Spazi destinati alla sosta prolungata di automezzi di pertinenza delle costruzioni private;

## **CAPO III** **Soggetti legittimati, ufficio competente e tipologie di intervento**

### **Articolo 7 I soggetti**

La richiesta del titolo abilitativo può essere presentata dal proprietario dell'immobile o da altro soggetto titolare di diritto reale (usufrutto, uso, enfiteusi, superficie, abitazione) o altrimenti legittimato alla trasformazione edilizia del suolo.

### **Articolo 8 Sportello Urbanistico**

In conformità a quanto previsto dall'art. 41 della L.R. 26.12.2004, n. 16, è istituito presso il Comune lo Sportello Urbanistico, che sostituisce, ad ogni effetto, l'Ufficio Tecnico Comunale.

Allo Sportello Urbanistico sono affidati i seguenti compiti:

- a) ricezione delle denunce di inizio attività, delle domande per il rilascio di permessi di costruire e dei provvedimenti e certificazioni in materia edilizia;
- b) acquisizione di pareri e nulla-osta di competenza di altre amministrazioni;
- c) rilascio dei permessi di costruire, dei certificati di agibilità e della certificazione in materia edilizia. Il rilascio di titoli abilitativi all'attività edilizia avviene mediante un unico atto comprensivo di autorizzazioni, nulla-osta, pareri, assensi e di ogni altro provvedimento di consenso, comunque denominato, di competenza comunale;
- d) adozione dei provvedimenti in materia di accesso ai documenti, ai sensi della legge 07.08.990, n. 241;
- e) cura dei rapporti tra l'amministrazione comunale, i privati e le altre amministrazioni coinvolte nei procedimenti preordinati all'adozione degli atti di cui alla lettera c).

Il Comune potrà gestire lo Sportello Urbanistico anche in forma associata con altri Comuni.

## **Articolo 9 Manutenzione ordinaria**

In conformità a quanto previsto dall'art. 3, comma 1, lett.a), del D.P.R. 6.6.2001, n. 380, si intendono per "*interventi di manutenzione ordinaria*" gli interventi edilizi 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.

Il termine '*finiture*' va riferito alle parti non strutturali dell'immobile, sia interne che esterne ad esso, e, più precisamente, agli intonaci, alle tinteggiature e ai rivestimenti murari, ai pavimenti, agli infissi di porte e finestre, alle ringhiere, ecc.

Le opere necessarie ad integrare o a mantenere efficienti gli impianti tecnologici esistenti (idraulico-sanitario, termico, elettrico, ecc), comprendono, invece, quelle opere, di modesta entità, il cui scopo consista unicamente nell'adeguamento degli impianti, purché senza modifiche strutturali e senza mutamento delle loro caratteristiche tipologiche.

A titolo esemplificativo, possono, quindi ricondursi alla categoria della manutenzione ordinaria, nell'ambito dell'edilizia residenziale, interventi quali:

- 1) *riparazioni e rifacimenti pavimentazioni interne;*
- 2) *riparazioni intonaci e tinteggiature interne, sostituzioni e posa di rivestimenti interni;*
- 3) *riparazioni e sostituzioni infissi e serramenti interni;*
- 4) *riparazioni e sostituzioni di apparecchi sanitari;*
- 5) *riparazioni e sostituzioni di impianti idraulici, igienico-sanitari e relative tubazioni, di impianti elettrici di riscaldamento e ventilazione, di fornitura gas nonché delle canne fumarie e relative opere murarie;*
- 6) *riparazioni e rifacimenti con materiali aventi le stesse caratteristiche di quelli preesistenti dei manti e delle pavimentazioni delle coperture piane e delle pavimentazioni esterne dei cortili, cavedi, ecc.;*
- 7) *riparazioni recinzioni;*
- 8) *ricorse del manto di copertura e della piccola orditura del tetto;*
- 9) *riparazioni degli infissi esterni, grondaie, pluviali e simili;*
- 10) *riparazioni dei terrazzi e dei balconi;*

- 11) *stacchi, rappezzi ed ancoraggi di parti pericolanti delle facciate;*
- 12) *ripristino delle facciate con materiali aventi le stesse caratteristiche e colori di quelli preesistenti con esclusione delle facciate di stabili vincolati o interessati da vincolo ambientale, per le quali ogni intervento è soggetto a richiesta di titolo abilitativo;*
- 13) *sostituzioni, con materiali aventi le stesse caratteristiche e colori, degli infissi esterni, grondaie, pluviali e simili;*
- 14) *apertura e chiusura vani porta all'interno della stessa unità immobiliare;*
- 15) *costruzione di arredi fissi, anche con modesti interventi di muratura.*

Nell'ambito dell'edilizia non residenziale (impianti produttivi), sempre a titolo di esemplificazione, possono rientrare nella categoria della manutenzione ordinaria le opere di seguito indicate:

- 1) *costruzioni che non prevedono e non sono idonee alla presenza di manodopera, realizzate con lo scopo di proteggere determinati apparecchi o sistemi, quali :*
  - *cabine per trasformatori o per interruttori elettrici;*
  - *cabine valvole di intercettazione fluidi, site sopra o sotto il livello di campagna;*
  - *cabine per stazioni di trasmissione dati e comandi, per gruppi di riduzione, purchè al servizio dell'impianto;*
- 2) *sistemi per la canalizzazione dei fluidi mediante tubazioni, fognature, ecc., realizzati all'interno dello stabilimento stesso;*
- 3) *serbatoi per lo stoccaggio e la movimentazione dei prodotti e relative opere;*
- 4) *opere a carattere precario o facilmente rimovibili:*
  - *baracche ad elementi componibili, in legno, metallo o conglomerato armato;*
  - *ricoveri protetti realizzati con palloni di plastica pressurizzata;*
  - *chioschi per l'operatore di pese a bilico, per posti telefonici distaccati, per quadri di comando di apparecchiature non presidiate;*
- 5) *opere relative a lavori eseguiti all'interno di locali chiusi;*
- 6) *installazione di pali porta tubi in metallo e conglomerato armato, semplici e composti;*
- 7) *passerelle di sostegni in metallo o conglomerato armato per l'attraversamento delle strade interne con tubazioni di processo e servizi ;*
- 8) *trincee a cielo aperto, destinate a raccogliere tubazioni di processo e servizi, nonché canalizzazioni fognanti aperte e relative vasche di trattamento e decantazione;*
- 9) *basamenti, incastellature di sostegno ed apparecchiature all'aperto per la modifica ed il miglioramento di impianti esistenti;*
- 10) *separazione di aree interne allo stabilimento realizzate mediante muretti a rete ovvero in muratura;*
- 11) *attrezzature semifisse per carico e scarico di autobotti e ferrocisterne (bracci di scarichi e pensiline) nonché di navi ( bracci sostegno manichette);*
- 12) *attrezzature per la movimentazione di materie prime e prodotti alla rinfusa ed in confezione, quali nastri trasportatori, elevatori a tazze, ecc.;*
- 13) *tettoie di protezione di mezzi meccanici;*
- 14) *canne fumarie ed altri sistemi di adduzioni e di abbattimento.*

## **Articolo 10 Manutenzione straordinaria**

In conformità a quanto previsto dall'art. 3, comma 1, lett. b), del D.P.R. 6.6.2001, n. 380, si intendono per "interventi di manutenzione straordinaria" 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.

A titolo esemplificativo, possono, quindi, ricondursi alla categoria della manutenzione straordinaria, sulla base dell'elaborazione giurisprudenziale, i seguenti interventi, quando siano eseguiti con materiali, caratteri o colori diversi da quelli esistenti:

- 16) *rifacimento di intonaci e coloriture esterne;*
- 17) *rifacimento degli infissi esterni;*
- 18) *rifacimento della sistemazione esterna;*
- 19) *rifacimento dei pavimenti o rivestimenti interni ed esterni;*
- 20) *rifacimento del manto di copertura.*
- 21) *ripristino delle tramezzature interne, demolizione di tramezzi e costruzione di scale interne, anche con modifiche esterne delle luci;*
- 22) *apertura di finestre nel muro perimetrale esterno dell'edificio per l'areazione dei locali;*
- 23) *interventi di consolidamento statico e di adeguamento antisismico, ivi compreso il consolidamento delle strutture verticali ed il rifacimento di solai di calpestio, scale e coperture, con divieto di modificare le quote di imposta e senza alterazione alcuna dei volumi, delle superfici e dei prospetti. Si definiscono prospetti le parti verticali di un edificio che sono esteriori all'immobile rispetto a spazi pubblici o spazi privati. Non costituiscono, invece, prospetto le pareti che, seppure perimetrali, prospettino su spazi o cortili chiusi completamente interni rispetto alla costruzione;*
- 24) *interventi finalizzati alla realizzazione e alla integrazione degli impianti tecnologici e dei servizi igienico-sanitari, anche con modifiche interne dei tramezzi e divisori per diversa distribuzione dei locali, purché non siano alterate le strutture portanti e i profili altimetrici delle coperture, quali gli interventi di utilizzo delle fonti di energia rinnovabili (di cui all'art. 1 della legge 9.1.1991, n.10) in edifici ed impianti industriali;*
- 25) *l'installazione di impianti solari e di pompe di calore, destinati alla produzione di aria e acqua calda per edifici esistenti e negli spazi liberi privati annessi, in quanto estensione dell'impianto idrico-sanitario in opera;*
- 26) *la realizzazione di vanelle di isolamento;*
- 27) *l'installazione di impianti di ascensore o di montacarichi all'interno delle costruzioni e dei cortili;*
- 28) *la realizzazione di scale di sicurezza, scale in ferro di collegamento tra fabbricati e giardino, recinzioni, muri, cancellate, fosse settiche, volumi tecnici interrati per esigenze di adeguamento funzionale, cisterne interrate per l'approvvigionamento idrico e garages pertinenziali interrati alle condizioni previste dall'art. 18 della L. 6.8.1967, n. 765, come modificato dall'art. 2 della L. 24.3.1989, n. 122;*
- 29) *la realizzazione di piscine natatorie di modeste dimensioni;*
- 30) *la realizzazione di pavimentazioni circostanti le piscine per esigenze di igiene e sicurezza, in quanto insuscettibili di verticalizzarsi con offesa di visioni prospettiche e di insieme;*
- 31) *la realizzazione o consolidamento di muri di contenimento di terreni e scarpate;*
- 32) *la realizzazione di giardini, opere di arredo, quali vasche, aiuole per impianti floreali o arborei, fontane, ecc.;*
- 33) *la realizzazione di pergolati, grillages e gazebi, nonché delle opere necessarie per l'adeguamento degli edifici esistenti alle vigenti disposizioni di legge in materia di superamento delle barriere architettoniche;*
- 34) *la realizzazione, modifica o integrazione di mostre, vetrine, tende e insegne per gli esercizi*

*commerciali, terziari o artigianali;*

- 35) *mutamento di destinazione d'uso con o senza opere quando è richiesta la semplice denuncia di inizio attività, precisandosi, sul punto, che, per effetto di quanto previsto dall'art. 2, comma 8, della L.R. 28.11.2001, n.19, il mutamento di destinazione d'uso nelle zone agricole ("E") è sempre soggetto a permesso di costruire;*
- 36) *trasformazione di una tromba di scale in vano diversamente utilizzabile, ma non comportante mutamento di destinazione d'uso;*
- 37) *costruzione di un piccolo silos per il recupero dei residui legnosi derivanti dalla lavorazione del legno;*
- 38) *realizzazione di tettoie di modeste dimensioni per la protezione delle strutture retrostanti dagli agenti atmosferici esterni;*
- 39) *realizzazione di soppalchi interni, quando non comporti aumento della superficie utile;*
- 40) *trasformazione di balconi in verande con pannelli di vetro su intelaiatura metallica di facile rimozione, al solo fine di protezione climatica;*
- 41) *sostituzione del tetto a spiovente con quello a terrazza; erezione di muri destinati a servizi.*

## **Articolo 11 Restauro e risanamento conservativo**

La categoria "interventi di restauro e di risanamento conservativo" comprende gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. Tali opere non possono comunque comportare alterazione del posizionamento delle strutture orizzontali, né di quelle verticali aventi carattere strutturale, né l'introduzione di nuovi orizzontamenti se non come ripristino di una situazione preesistente documentata come originaria.

### **RESTAURO**

Il "restauro" comprende un insieme sistematico di opere finalizzate alla conservazione ed alla trasmissione nel tempo del bene culturale architettonico. Esse dovranno fare riferimento alla moderna cultura del restauro conservativo.

Le opere riguardano il ripristino degli aspetti architettonici o delle parti alterate, valorizzando il carattere formale documentato come storicamente prevalente, e garantendo la documentazione stratigrafica dei diversi assetti culturalmente significativi assunti dall'organismo architettonico nella sua storia.

Le esigenze di attualizzazione funzionale - ed il conseguente inserimento di impianti tecnologici dovranno essere assolte nel rispetto dei principi di cui sopra.

Sono compresi, a titolo esemplificativo, negli interventi di restauro:

- 1) *la ricostruzione filologica di limitate parti eventualmente demolite od irreversibilmente alterate;*
- 2) *la conservazione o la ricostituzione, ove alterato, dell'impianto distributivo originario;*
- 3) *le opere di consolidamento statico necessarie alla stabilità dell'edificio, nonché le opere di consolidamento e recupero fisico delle componenti architettoniche e decorative culturalmente e storicamente significative, con particolare riguardo alle strutture voltate, ai solai lignei orizzontali e di copertura, agli elementi di distribuzione verticale;*
- 4) *la conservazione degli elementi di finitura originali quali pavimentazioni originali, pitture murali,*

*manufatti singolari d'interesse storico e culturale quali caminetti, stufe in cotto, infissi di pregio, etc.*

Il frazionamento di un'unità funzionale in più unità è consentito esclusivamente come ripristino di un assetto distributivo documentato come originario.

E' fatto comunque obbligo di eliminare le aggiunte e superfetazioni recenti riconosciute come incongrue con l'organismo edilizio.

Rientra nella categoria del restauro la realizzazione di limitati ampliamenti volumetrici necessari per ospitare impianti, la cui permanenza nell'edificio storico risulti incompatibile con le esigenze di restauro/ripristino o per realizzare la messa a norma di sicurezza. Detti ampliamenti possono determinare nuova occupazione di suolo solo ove riguardino aree già pavimentate, non classificate come giardini di pregio dal vigente strumento urbanistico e solo nel caso che la loro realizzazione, oltre a soddisfare le esigenze del restauro, sia imposta da norme di legge specifiche e prescrittive che non consentano altre soluzioni.

In ogni caso non è consentito alterare la percentuale di aree permeabili dell'intervento originario.

### **RISANAMENTO CONSERVATIVO**

Gli interventi di "risanamento conservativo" sono finalizzati a determinare un equilibrio tra le esigenze di conservazione degli edifici riconosciuti quali beni culturali architettonici e le esigenze di attualizzazione funzionale. Essi comportano anche l'individuazione di destinazioni e modalità d'uso compatibili o funzionali alla trasmissione nel tempo degli edifici stessi.

Sono compresi negli interventi di risanamento conservativo:

- 1) *le opere di consolidamento statico necessarie alla stabilità dell'edificio, nonché le opere di consolidamento e recupero fisico delle componenti architettoniche e decorative culturalmente e storicamente significative, con particolare riguardo alle strutture voltate, ai solai lignei orizzontali e di copertura, agli elementi di distribuzione verticale. Gli interventi di consolidamento devono utilizzare tecniche conservative e non sostitutive compatibilmente con gli obiettivi di conservazione complessiva;*
- 2) *la conservazione degli elementi di finitura originali quali: pavimentazioni originali, pitture murali, manufatti singolari d'interesse storico e culturale quali caminetti, stufe in cotto, infissi di pregio, etc;*
- 3) *limitate modifiche allo schema distributivo interno alle singole unità che non implicino alterazioni delle parti di interesse storico, in quanto finalizzate all'adeguamento igienico e funzionale;*
- 4) *interventi di modifica o redistribuzione che interessino le parti già in precedenza alterate rispetto all'impianto originario.*

E' fatto, comunque, obbligo di eliminare le aggiunte e superfetazioni recenti riconosciute incongrue con l'organismo edilizio.

E' fatto obbligo di assicurare la conservazione ed il recupero degli elementi costruttivi e decorativi significativi per la figurazione interna ed esterna dell'edificio, nonché degli elementi costituenti arredo urbano ad esso connessi.

Nella categoria non è compreso il frazionamento di unità immobiliari, salvo che si tratti di ripristino di situazioni preesistenti documentate e compatibili con le esigenze di conservazione dell'organismo architettonico.

## **Articolo 12 Ristrutturazione edilizia**

S'intendono per "*interventi di ristrutturazione edilizia*" quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Rientrano, pertanto a titolo esemplificativo, in tale categoria di interventi:

- 1) *la demolizione e/o il ripristino e/o la sostituzione di strutture portanti, con modifica delle quote di imposta preesistenti;*
- 2) *l'esecuzione di opere comportanti aumento del numero delle unità immobiliari;*
- 3) *la demolizione e la ricostruzione dell'edificio preesistente senza alterazione delle volumetrie e delle superfici lorde originarie, della sagoma, eventualmente anche con leggera modifica dell'area di sedime, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;*
- 4) *il cambio di destinazione d'uso con o senza opere quando per esso la legge regionale disponga l'obbligo del permesso di costruire;*
- 5) *la riorganizzazione distributiva degli edifici e delle unità immobiliari, del loro numero e delle loro dimensioni;*
- 6) *la modifica degli elementi strutturali con variazione delle quote di imposta dei solai;*
- 7) *l'incremento delle superfici utili all'interno della volumetria esistente.*

Ai fini di cui al numero 7) del precedente comma, non è considerato aumento delle superfici utili la eliminazione o lo spostamento di pareti interne o parti di esse e la riduzione di spessore di pareti anche perimetrali.

Per esigenze di armonizzazione delle previsioni del PUC, in materia di ristrutturazione edilizia, si stabilisce che tale tipologia di intervento è ammessa soltanto per gli edifici di recente impianto, realizzati dopo il 1945, con esclusione degli edifici di valore storico – artistico singolarmente individuati ed oggetto di dichiarazione di interesse particolarmente importante ai sensi del D.lgs 22.1.2004, n.42 e s.m.i.

## **Articolo 13 Ristrutturazione urbanistica**

S'intendono per "*interventi di ristrutturazione urbanistica*" quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico – edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

L'attuazione di tale tipologia di intervento è subordinata esclusivamente all'approvazione di apposito Piano Attuativo (*piano di recupero*).

## **Articolo 14 Interventi di nuova costruzione**

Si definiscono tali quelli che comportano la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio non rientranti nelle categorie di cui all'articolo precedente.

Sono da considerarsi "interventi di nuova costruzione" le seguenti sotto-categorie di intervento:

- a) costruzione di manufatti edilizi fuori od entro terra, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al successivo punto 6);
- b) interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;

- c) realizzazione di opere, infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- d) installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- e) 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;
- f) interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 10% del volume dell'edificio principale;
- g) 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' da intendersi, comunque, "intervento di nuova costruzione" qualsiasi intervento, non compreso tra gli interventi di recupero, che crei nuova (**Slp**), o Superficie Coperta, o nuovo Volume, anche se interrati.

Tali interventi comprendono anche gli ampliamenti e/o sopraelevazioni di edifici esistenti che determinano incremento di **Slp** e/o Volume senza configurare organismi edilizi strutturalmente e distributivamente autonomi.

### **Articolo 15 Interventi relativi ad opere di modesta entità**

Si definiscono tali quelli che riguardano le insegne pubblicitarie o di diverso tipo e lapidi commemorative esterne ai cimiteri, fermo restando che la segnaletica stradale realizzata in applicazione del Codice della Strada non soggiace alle norme del presente RUEC.

### **Articolo 16 Interventi relativi alle modificazioni del suolo**

Si definiscono tali quelli che alterano l'assetto originario del suolo, quali i movimenti di terreno e le relative opere di sostegno.

### **Articolo 17 Interventi relativi alle opere interne**

Si definiscono tali quelli che introducono modeste modifiche interne, tali da non comportare modifiche della sagoma della costruzione, dei prospetti, delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, della destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, e da non arrecare pregiudizio alla statica dell'edificio.

## TITOLO II INTERVENTI EDILIZI E “GIUSTO PROCEDIMENTO”

### CAPO I Natura degli interventi e regime dei titoli abilitativi

#### Articolo 18 Titoli abilitativi

Tenuto conto delle innovazioni introdotte dal D.P.R. 6.6.2001, n. 380, dal D.Lgs. 27.12.2002, n. 301, e dalle disposizioni contenute nella L.R. 28.11.2001, n. 19, come modificata dall'art. 49 della L.R. 22.12.2004, n. 16, il regime attuale degli interventi edilizi e dei titoli abilitativi, individuati nella preventiva “**comunicazione**”, nella “**denuncia di inizio attività**” e nel “**permesso di costruire**”, viene così distinto:

A) Sono **liberi** gli interventi quali:

- la manutenzione ordinaria;
- l'eliminazione di barriere architettoniche che non comporti la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- la realizzazione di opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.

Per tali interventi è richiesta la preventiva **comunicazione** al Responsabile dello Sportello Urbanistico per consentire l'esercizio della normale attività di vigilanza sul cantiere aperto.

B) Sono soggetti a **permesso di costruire**:

- gli interventi di nuova costruzione;
- gli interventi di ristrutturazione edilizia che conducano ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, o che determinino, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A), mutamenti della destinazione d'uso;
- gli interventi di ristrutturazione urbanistica.

Tale classificazione non costituisce un'elencazione chiusa, giacché l'art. 10 del D.P.R. n. 380/01 attribuisce alle Regioni il potere di sottoporre a permesso di costruire ulteriori categorie di interventi, in relazione all'incidenza sul territorio e sul carico urbanistico.

Come già precisato all'art. 10 del presente RUEC, la Regione Campania, con L.R. 28.11.2001, n. 19, ha stabilito che “*il mutamento di destinazione d'uso, nelle zone agricole (zona E) è sempre soggetto a permesso di costruire*”.

C) Sono soggetti a **denuncia di inizio attività** (di seguito **D.I.A.**) tutti gli interventi edilizi non assoggettati a permesso di costruire.

In particolare, sulla base di quanto previsto dall'art. 2 della L.R. 28.11.2001, n. 19, come modificato dall'art. 49 della L.R. 22.12.2004, n. 16, possono essere realizzati mediante D.I.A. :

- gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, come descritti negli articoli 10 e 11 che precedono e, comunque, gli interventi edilizi di cui alla normativa nazionale e regionale vigente;
- le ristrutturazioni edilizie, comprensive della demolizione e della ricostruzione con la stessa tipologia edilizia, volumetria, superficie e sagoma dell'edificio preesistente;
- gli interventi sottoposti a permesso di costruire qualora siano specificamente disciplinati

- da piani attuativi che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal Consiglio comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti;
- i sopralzi, le addizioni, gli ampliamenti e le nuove edificazioni in diretta esecuzione di idonei strumenti urbanistici diversi da quelli indicati al numero 3) ma recanti analoghe previsioni di dettaglio;
  - le varianti ai permessi di costruire che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modifichino la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterino la sagoma dell'edificio e non violino le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire;
  - i mutamenti di destinazione d'uso di immobili o loro parti, che non comportino interventi di trasformazione dell'aspetto esteriore, e di volumi e di superfici; la nuova destinazione d'uso deve essere compatibile con le categorie consentite dalla strumentazione urbanistica per le singole zone territoriali omogenee;
  - la realizzazione di impianti terricoli funzionali allo sviluppo delle attività agricole, di cui alla normativa regionale vigente.

Per gli immobili non ultimati, che hanno ottenuto il titolo abilitativo edilizio in sanatoria e per quelli per i quali sia stato a suo tempo rilasciato titolo abilitativo edilizio non oggetto di provvedimenti decadenziali, è ammessa, sempre in base a D.I.A., l'esecuzione di quelle opere necessarie per renderli funzionali, cioè tamponature, tramezzature, opere interne, pavimenti, ecc..

**D) Interventi urgenti.** Le opere di cui alle precedenti lettere (B) e C), ai sensi delle vigenti disposizioni, qualificate come interventi urgenti, ossia, necessarie al fine di evitare un pericolo imminente per la incolumità delle persone possono essere iniziate senza il preventivo rilascio della Permesso o prima dei termini previsti per la Denuncia di Inizio Attività, limitatamente a quanto strettamente necessario a scongiurare lo stato di pericolo e sotto la personale responsabilità del proprietario e/o dell'avente titolo, anche per quanto riguarda la effettiva esistenza del pericolo. E' fatto, comunque, obbligo al proprietario e/o avente titolo di dare tempestiva comunicazione dei lavori all'Amministrazione entro le 24 ore successive inviando entro i successivi 7 (sette) giorni la documentazione relativa alle opere eseguite o in corso di esecuzione per l'esame delle stesse, secondo quanto previsto dal presente Regolamento in ordine alla documentazione necessaria. In questo caso dovrà essere presentata, unitamente, una dettagliata perizia tecnica che individui e descriva le condizioni della struttura, lo stato di pericolo per l'incolumità delle persone e cose, gli interventi già eseguiti e quelli da eseguire successivamente, ai quali potrà essere stato dato corso solo dopo il rilascio del provvedimento autorizzativo, salvo il caso che le opere siano comprese tra quelle per le quali è consentito il ricorso alla Denuncia di Inizio Attività. Nel caso si tratti di immobili vincolati ai sensi del D.L.vo n. 42/2004 il proprietario e/o avente titolo deve dare comunicazione contestuale anche all'Ente preposto alla tutela del vincolo ai fini dell'adozione degli atti di competenza dello stesso.

### **PROCEDIMENTO DI FORMAZIONE DELLA D.I.A (S.C.I.A.)**

Il procedimento di formazione della D.I.A./S.C.I.A. è il seguente:

Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo per presentare la denuncia di inizio attività, almeno

trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, presenta allo Sportello Urbanistico comunale la denuncia, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato e dagli opportuni elaborati progettuali, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.

La D.I.A./S.C.I.A. è corredata dall'indicazione dell'impresa cui si intende affidare i lavori e del nominativo del Direttore dei Lavori (con accettazione dell'incarico sottoscritta); è sottoposta al termine massimo di efficacia pari a tre anni. La realizzazione della parte non ultimata dell'intervento è subordinata a nuova denuncia. L'interessato è comunque tenuto a comunicare allo Sportello Urbanistico la data di ultimazione dei lavori.

Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale, il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Ove tale atto non sia favorevole, la denuncia è priva di effetti.

Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale, ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia allegato alla denuncia, il Responsabile dello Sportello Urbanistico convoca una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater della L. 7.8.1990, n. 241. Il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre dall'esito della conferenza. In caso di esito non favorevole, la denuncia è priva di effetti.

La sussistenza del titolo è provata con la copia della denuncia di inizio attività da cui risulti la data di ricevimento della denuncia, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, l'attestazione del professionista abilitato, nonché gli atti di assenso eventualmente necessari.

Il Responsabile dello Sportello Urbanistico, ove entro il termine indicato al comma 1 sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, comunica i motivi ostativi alla esecuzione dell'intervento, assegnando all'interessato un termine non superiore a giorni dieci per eventuali controdeduzioni.

Decorso il suddetto termine, ove non ritenga superati i rilievi formulati con la comunicazione precedente, notifica all'interessato l'ordine di non effettuare il previsto intervento, sorretto da idonea motivazione anche in ordine agli scritti difensivi disattesi, e, in caso di falsa attestazione del professionista abilitato, informa l'autorità giudiziaria e il consiglio dell'ordine di appartenenza. È comunque salva la facoltà di ripresentare la denuncia di inizio di attività, con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia.

Ultimato l'intervento, il Direttore dei Lavori o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, che va presentato allo Sportello Urbanistico, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la denuncia di inizio attività.

L'interessato, in alternativa alla D.I.A., può sempre richiedere il permesso di costruire.

### **PROCEDIMENTO DI RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE**

Il procedimento per il rilascio del permesso di costruire è il seguente:

Al momento della presentazione della domanda di permesso di costruire l'ufficio abilitato a riceverla comunica all'interessato il nominativo del responsabile del procedimento di cui agli articoli 4 e 5 della L. 7 agosto 1990, n. 241. L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine

di presentazione.

Entro il termine perentorio di sessanta giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, eventualmente convocando una conferenza di servizi ai sensi e per gli effetti dell'articolo 14 della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni, e 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.

Il termine può essere interrotto una sola volta se il responsabile del procedimento richiede all'interessato, entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, integrazioni documentali e decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa.

Entro il termine perentorio di dieci giorni dalla scadenza dei sessanta giorni, il responsabile del procedimento formula una motivata proposta all'organo comunale competente all'emanazione del provvedimento conclusivo ai sensi dell'articolo 107, terzo comma, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

In ordine ai progetti presentati il responsabile del procedimento richiede, entro il termine di cui al comma 2, il parere della Commissione per il Paesaggio, ove sia prescritto il rilascio di parere paesaggistico. Qualora questa non si esprima entro il termine predetto, il responsabile del procedimento è tenuto comunque a formulare la proposta di cui al comma 2 ed a redigere una relazione scritta al dirigente competente per materia, indicando le risultanze dell'istruttoria e le proprie valutazioni circa la conformità del progetto alle previsioni degli strumenti urbanistici ed alle norme che regolano lo svolgimento delle attività edilizie, nonché i motivi per i quali il termine di cui al comma 2) non è stato rispettato.

Il permesso di costruire è rilasciato entro il termine perentorio di quindici giorni dalla scadenza del termine di cui al comma 2, qualora il progetto presentato non sia in contrasto con le prescrizioni degli strumenti urbanistici ed edilizi e con le altre norme che regolano lo svolgimento dell'attività edilizia.

Il rilascio del permesso di costruire è preceduto, nei casi indicati al comma tre del presente articolo, dal parere della Commissione per il Paesaggio, se espresso nel termine di cui al comma 2, ovvero, in caso di inutile decorso di quest'ultimo, dalla relazione del responsabile del procedimento, nella fattispecie prevista dal precedente comma 3.

Qualora non sia stata inclusa la commissione edilizia tra gli organi ritenuti indispensabili ai sensi della legge 27 dicembre 1997, n. 449, le funzioni della commissione stessa sono attribuite al responsabile dell'ufficio che riveste preminente competenza nella materia.

Per i beni sottoposti ai vincoli di competenza sovracomunale (Ambientali, paesaggistici, culturali, etc.) il permesso di costruire è altresì preceduto dal rilascio delle autorizzazioni delle Amministrazioni preposte alla tutela dei vincoli stessi, se prescritte. Sino al perfezionamento di tali atti, resta sospeso il termine di cui al comma 2 del presente articolo.

### **Articolo 19 Comunicazione per gli interventi edilizi liberi e sue caratteristiche**

Prima dell'inizio dei lavori relativi agli interventi edilizi liberi, di cui al precedente art.18, deve essere prodotta comunicazione allo Sportello Urbanistico.

Essa contiene gli elementi per la precisa individuazione dell'immobile oggetto dell'intervento, nonché la descrizione analitica delle opere che si intendono realizzare.

Nella comunicazione sono indicate le generalità complete dell'autore della comunicazione e, se diverso, del proprietario dell'immobile oggetto dell'intervento.

### **Articolo 20 Corredo documentale della denuncia di inizio attività**

La D.I.A. deve essere presentata allo Sportello Urbanistico comunale unitamente ai seguenti atti e documenti in 2 copie (6 ove sia necessaria la autorizzazione di Enti od Autorità sovracomunali):

- a) relazione tecnica ed illustrativa dettagliata, con la descrizione analitica delle opere da eseguire o dei manufatti da installare, contenente asseverazione del tecnico progettista della conformità dell'intervento alle disposizioni dello strumento urbanistico vigente, e di quello eventualmente "*in itinere*", nonché alle disposizioni del RUEC;
- b) grafici, contenenti:
  - *stralcio planimetria catastale*
  - *stralcio dello strumento urbanistico vigente (ed in itinere);*
  - *stralcio rilievo aereofotogrammetrico;*
  - *planimetria generale quotata;*
  - *piane, sezioni e prospetti della situazione esistente e di quella di progetto;*
  - *situazione dello stato attuale e di progetto sovrapposta e con colorazioni diverse (in caso intervento su costruzioni esistenti);*
- c) documentazione fotografica a colori delle parti oggetto dell'intervento e di inquadramento nel contesto circostante;
- d) autocertificazione sul titolo di colui che assume l'iniziativa;
- e) 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.

Per le aree e le opere soggette a leggi speciali o regolamentazioni statali, regionali o comunali, devono essere allegati dal richiedente i relativi e specifici permessi e/o nulla osta, salvo che se ne chieda l'acquisizione mediante conferenza dei servizi, nei casi previsti dalla legge.

### **Articolo 21 Modalità di presentazione dell'istanza di permesso di costruire e corredo documentale necessario**

Per ottenere il permesso di costruire per l'esecuzione delle opere di cui al precedente art. 18 è necessario presentare allo Sportello Urbanistico istanza, redatta in duplice copia, sottoscritta dal proprietario o da altro avente titolo.

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.

Alla domanda debbono essere allegati in 3 copie (6 ove sia necessaria la autorizzazione di Enti od Autorità sovracomunali) a firma del progettista:

- a) *relazione tecnica ed illustrativa dettagliata, con la descrizione analitica delle opere da eseguire o dei manufatti da installare, delle tipologie, dei materiali impiegati, contenente asseverazione del tecnico 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 RUEC.*

- b) Dichiarazione del tecnico relativa all'abbattimento delle barriere architettoniche ai sensi della Legge n. 13/1989 e successive modificazioni, o dichiarazione che l'intervento non è soggetto al disposto delle suddette leggi con richiamo esplicito alle norme che consentono la deroga;*
- c) Dichiarazione di conformità al Nuovo Codice della Strada sottoscritta dal tecnico abilitato;*
- d) Relazione tecnico-agronomica volta a dimostrare, mediante calcolo specifico, la rispondenza delle pertinenze agricole alle effettive esigenze aziendali, con riferimento all'ordinamento colturale in atto, limitatamente ai casi in cui il volume delle pertinenze previste in progetto, in aggiunta a quelle esistenti, eccede mc 200 per ettaro di superficie agricola utilizzata (o proporzionalmente per porzione di ettaro)*
- e) Documentazione attestante l'iscrizione del beneficiario o del conduttore nel registro delle imprese agricole, per i Permessi di Costruire in zona agricola, ai fini di poter correttamente applicare le limitazioni previste sia per le residenze e sia per l'asservimento di lotti di terreno non contigui.*
- f) elaborati grafici, contenenti, oltre ai nominativi del proprietario e del progettista, anche:*
  - stralcio planimetria catastale e dello strumento urbanistico vigente ed in itinere (in scala non inferiore a 1:2'000), stralcio rilievo aereofotogrammetrico (in scala non inferiore ad 1:5'000), stralcio della cartografia dei vincoli esistenti (in scala non inferiore ad 1:5'000), il tutto con indicazione dell'area oggetto dell'intervento;*
  - rilievo planimetrico quotato, in scala non inferiore a 1:500, del lotto e del suo intorno per un raggio di almeno 150 mt, dell'immobile. 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. 2 della L. 24.3.1989, n. 122), le distanze dai confini e dagli eventuali fabbricati vicini oltre quelle da strade o spazi pubblici, la sistemazione degli spazi esterni con evidenziazione delle aree coperte e di quelle permeabili del terreno e le recinzioni, eventuali essenze arboree esistenti e quelle da piantumare;*
  - almeno due sezioni orografiche quotate, estese all'intera area di cui da indicare sulla planimetria di cui sopra, eseguite direzioni significative, con indicazione dello stato ante e post operam, delle sezioni di scavo con opportune colorazioni.*
  - 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 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;*
  - eventuali particolari esecutivi;*
  - piante e sezioni dei manufatti che serviranno allo smaltimento delle acque luride con lo schema di allacciamento alla rete fognante, con la documentazione tecnica prevista dalla normativa regionale e nazionale, per la disciplina degli scarichi delle acque da rifiuto (da*

*trasmettere per eventuale autorizzazione in copia dall'interessato all'Amministrazione Provinciale). Tale documentazione non è richiesta per gli edifici con funzione esclusivamente residenziale i cui scarichi siano convogliati nella fognatura comunale, né per gli impianti esistenti;*

- *una tabella riepilogativa contenente la precisa quantità del terreno impegnato, la superficie coperta, la superficie permeabile, la cubatura e la Superficie Lorda di Piano (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;*
- g) *documentazione fotografica dell'immobile e/o dell'area dell'intervento e delle sue adiacenze, con allegata planimetria indicante i punti fotografici ed i coni ottici;*
- h) *idoneo titolo di proprietà o documentazione certificante il titolo del richiedente;*
- i) *scheda per la determinazione del contributo di costruzione, con la eventuale produzione di un computo metrico del costo dell'intervento, ove prescritto a tale fine.*
- j) *lo studio geologico, ove previsto dalla legge, recante le norme sui terreni e le opere di fondazione, ovvero, per costruzioni in pendio o in zona rischio di frana, nonché, in quelle a rischio sismico, in ogni caso la relazione tecnica del progettista dovrà contenere una dichiarazione di compatibilità dell'opera a farsi con le caratteristiche geologiche del sito.*
- k) *il progetto degli impianti, ove prescritto, per le caratteristiche del fabbricato di progetto, come previsto dal Regolamento di attuazione della Legge 46/1990, della Legge n. 10/1991 e del DPR 412/1993 (almeno prima del rilascio del Permesso di Costruire), o dichiarazione che l'intervento non è soggetto a presentazione preventiva del progetto, con richiamo esplicito alle norme che consentono la deroga.*
- l) *Modello ISTAT debitamente compilato e firmato in caso di interventi che comportano aumenti di volume (almeno prima del rilascio del Permesso di Costruire);*

Le dichiarazioni sono sottoscritte dal progettista, anche ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 481 del Codice Penale.

Nei progetti e nella relazione illustrativa debbono essere indicati i materiali ed i colori scelti per le facciate.

Qualora si tratti di interventi su edifici esistenti, questi ultimi dovranno essere rappresentati con rilievi planimetrici ed altimetrici e tavola grafica comparativa (*sovrapposizione stato ante e post operam, con opportune colorazioni*) tra stato di fatto e stato di progetto, con allegata apposita perizia tecnica contenente la dettagliata descrizione dei lavori ed il relativo costo.

Sono fatti salvi tutti gli eventuali altri elaborati richiesti per le autorizzazioni sovracomunali.

## **Articolo 22 Rilascio del permesso di costruire**

In conformità a quanto previsto dall'art. 11 del D.P.R. 6.6.2001, n. 380, il permesso di costruire è rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo. Il permesso di

costruire è trasferibile, insieme all'immobile, ai successori o aventi causa. Esso non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio; è irrevocabile ed è oneroso. Il rilascio del permesso di costruire non comporta limitazione dei diritti dei terzi.

Il Responsabile dello Sportello Urbanistico non può rigettare l'istanza di permesso di costruire, qualunque sia la motivazione, che deve presentare, in ogni caso, caratteri di adeguatezza con riferimento alla normativa vigente nell'ambito del territorio comunale, senza aver previamente comunicato al richiedente i motivi ostativi all'accoglimento ai sensi dell'art. 10 bis della L. 7.8.1990, n. 241, introdotto dall'art. 6 della L. 11.2.2005, n. 15.

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

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

In caso di contrasto dell'intervento oggetto della domanda di permesso di costruire con le previsioni di strumenti urbanistici adottati, è sospesa ogni determinazione in ordine alla domanda.

La misura di salvaguardia non ha efficacia decorsi tre anni dalla data di adozione dello strumento urbanistico, ovvero cinque anni nell'ipotesi in cui lo strumento urbanistico sia stato sottoposto all'amministrazione competente all'approvazione entro un anno dalla conclusione della fase di pubblicazione.

A richiesta del Responsabile dello Sportello Urbanistico, il Presidente della Giunta regionale, con provvedimento motivato da notificare all'interessato, può ordinare la sospensione di interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio che siano tali da compromettere o rendere più onerosa l'attuazione degli strumenti urbanistici.

### **Articolo 23 Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici**

In conformità a quanto previsto dall'art. 14 del D.P.R. 6.6.2001, n. 380, il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel D.lgs 22.1.2004, n.42, e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

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

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

### **Articolo 24 Efficacia temporale, decadenza, proroga, rinnovo del permesso di costruire.**

In conformità a quanto previsto dall'art. 15 del D.P.R. 6.6.2001, n. 380, nel permesso di costruire il Responsabile dello Sportello Urbanistico indica i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.

Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata, non può superare i tre anni dall'inizio dei lavori. Entrambi i termini possono essere prorogati, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso.

Decorsi tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza venga richiesta una proroga. La proroga può essere accordata, con provvedimento motivato, esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle particolari caratteristiche tecnico-costruttive, ovvero, quando si tratti di opere di pubblico interesse od utilità, il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante denuncia di inizio attività. Si procede, altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione.

### VARIANTI

Nessuna variante sostanziale può essere eseguita senza il preventivo rilascio di nuovo Permesso di Costruire, da richiedere con le modalità previste per il rilascio di Permesso di Costruire ed allegando la documentazione prescritta dal presente Regolamento.

Le istanze di variante devono essere conformi a quanto indicato nel presente Regolamento nonché alla normativa in materia urbanistico-edilizia in vigore al momento della presentazione; in particolare i grafici debbono essere redatti nella stessa sequenza, orientamento e nella stessa scala di quelli allegati al progetto approvato.

Il Permesso di Costruire in variante può prevedere una proroga dei termini di ultimazione dei lavori qualora la complessità delle nuove soluzioni, o i tempi di istruttoria, esame e rilascio si prolunghino, per cause indipendenti dalla volontà del richiedente, per oltre 75 giorni dalla presentazione dell'istanza; negli altri casi restano invariati i termini per l'ultimazione dei lavori, nonché le scadenze per la corresponsione del contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione).

Per le varianti non sostanziali si applicano le procedure di legge vigenti, purché non vengano modificate le caratteristiche generali, decorative ed estetiche dell'opera, e siano osservate tutte le prescrizioni contenute nel Permesso di Costruire originario.

Si considerano elementi prescrittivi del Permesso di Costruire tutti quelli riportati nei grafici e relativi alle finiture esterne, anche se non esplicitamente riportati nel provvedimento di Permesso.

### INTERVENTI DI DEMOLIZIONE

Gli Interventi di Demolizione sono oggetto di Permesso di Costruire o di specifico titolo abilitativo edilizio secondo quanto previsto dalle leggi vigenti.

La demolizione è subordinata al preventivo parere favorevole della Commissione Edilizia (se istituita) sul progetto per la realizzazione di nuovi fabbricati, ovvero, alla preventiva approvazione di **PUA** relativo all'area, salvo quando:

1. la demolizione sia necessaria per accertate deficienze statiche o igieniche;
2. sussista la destinazione, risultante da convenzione trascritta, a spazio o servizio pubblico o a verde privato dell'area di risulta;

3. si inserisca nella ricostruzione o riordino di edifici industriali o artigianali;
4. si tratti di costruzioni inutilizzate ed in contrasto con i vincoli di destinazione del **PUC** vigente;
5. sia in ottemperanza di specifica ordinanza dell'Amministrazione Comunale.

Di tali circostanze deve essere fatta completa, specifica e comprovata menzione in apposita relazione-dichiarazione sottoscritta dal proprietario e dal direttore dei lavori, contestualmente alla presentazione della istanza di demolizione.

La demolizione è, altresì, subordinata a:

1. libertà da cose e persone dell'intero fabbricato;
2. chiusura degli scarichi che rimangono inutilizzati;
3. impegno a sistemare e recingere i terreni che non abbiano utilizzazione immediata;
4. protezione e conservazione del patrimonio arboreo ed in genere naturale e storico culturale.

Di tali impegni deve essere fatta specifica menzione nell'apposita dichiarazione-relazione, sottoscritta dal proprietario e dal Direttore dei Lavori; nella stessa dichiarazione-relazione deve essere indicata la destinazione dei materiali di risulta, nonché attestata l'esistenza o meno di materiali per i quali le leggi vigenti prescrivano speciali procedure di smaltimento.

In ogni caso, una volta effettuata la demolizione, deve essere prodotta la certificazione rilasciata da ditte autorizzate al recupero e riciclaggio per i materiali inerti o allo smaltimento nel caso di presenza di rifiuti che richiedano speciali procedure di smaltimento.

La demolizione non può essere effettuata per gli immobili dichiarati di interesse pubblico a termine delle vigenti leggi per la conservazione del patrimonio archeologico, storico, artistico e ambientale, né per gli immobili compresi negli elenchi o costituenti parti di organismi edilizi od urbani che rappresentino insieme con caratteristiche tipiche ed unitarie o con particolari elementi tipo-morfologici.

La demolizione deve essere eseguita e documentata prima del rilascio del nuovo Permesso di Costruire, di cui costituisce presupposto essenziale.

### **Articolo 25 Lottizzazioni**

I proprietari, singoli o riuniti in consorzio, possono redigere piani di lottizzazione convenzionata delle aree comprese in zone edificabili dal vigente strumento urbanistico generale. I contenuti e la documentazione del piano sono stabiliti dalla normativa nazionale, regionale e dalle Norme Tecniche di Attuazione dello strumento urbanistico generale vigente.

I permessi di costruire possono essere rilasciati soltanto dopo che sia intervenuta la definitiva approvazione del Piano di Lottizzazione e sia stata sottoscritta la relativa convenzione. La stessa condizione opera anche laddove l'esecuzione degli interventi sia attivata con la D.I.A., salvo diversa disposizione di legge.

### **Articolo 26 Autorizzazione paesaggistica**

Allo scopo di salvaguardare i beni paesaggistici, evitando che i proprietari li distruggano o li modifichino in modo pregiudizievole al loro aspetto esteriore oggetto di protezione, è prescritto che gli interventi edilizi relativi agli stessi siano preventivamente sottoposti ad autorizzazione ai sensi dell'art. 146 del D.lgs 22.1.2004, n.42 e ss.mm.ii.

Le disposizioni di cui sopra si applicano anche alle istanze concernenti le attività minerarie di

ricerca ed estrazione.

Le disposizioni del presente articolo non si applicano alle autorizzazioni per le attività di coltivazione di cave e torbiere. Per tali attività restano ferme le potestà del Ministero dell'ambiente e della tutela del territorio ai sensi della normativa in materia, che sono esercitate tenendo conto delle valutazioni espresse, per quanto attiene ai profili paesaggistici, dalla competente soprintendenza.

Sono fatte salve tutte le altre disposizioni previste dalle norme nazionali e regionali in materia. Operando la sub-delega al Comune, l'istanza di autorizzazione paesaggistica può essere prodotta congiuntamente a quella per il rilascio del permesso di costruire, unitamente alle copie aggiuntive della documentazione prescritta al precedente art. 21.

L'istanza può essere anche presentata separatamente. Ciò è obbligatorio quando si tratti di intervento per il quale il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica è di competenza di altra Autorità, nonché quando l'interessato intenda utilizzare l'istituto della D.I.A..

L'autorizzazione paesaggistica ha validità di cinque anni, decorrente dalla notificazione o comunicazione all'interessato ad opera del Responsabile dello Sportello Urbanistico.

## **Articolo 27 Commissione Edilizia ed Urbanistica** **COMPITI**

La Commissione Edilizia ed Urbanistica, ove regolarmente istituita, esprime il proprio parere obbligatorio ma non vincolante, su tutte le opere pubbliche, ovvero, private per le quali è fatto obbligo di richiedere il permesso di costruire.

Esprime pareri anche su Piani Urbanistici Attuativi (**PUA**) che costituiscono variante al **PUC**. La Commissione è, altresì, chiamata ad esprimere il proprio parere, non vincolante, su tutti i Piani Urbanistici Attuativi, che ancorché conformi al **PUC**, comportino anche una sola delle modifiche di cui all'art. 26 comma 3 della L.R. n. 16/2004 e dell'art. 27 comma 7 della medesima L.R.

La Commissione Edilizia è chiamata ad esprimere il proprio parere in ordine agli aspetti compositivi, architettonici delle opere edilizie e/o interventi edilizi ed al loro inserimento nel contesto urbano ed ambientale, relativamente a quelle opere che abbiano ottenuto il parere di conformità alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie da parte del tecnico istruttore Responsabile del Procedimento.

La Commissione Edilizia non può esprimere alcun parere nell'ipotesi di richiesta di edificazione in zone non consentite.

Il parere della Commissione Edilizia occorre anche per l'annullamento d'ufficio del permesso di costruire, per la connessione dell'annullamento con l'avvenuto rilascio del provvedimento nonché per l'applicazione delle misure di salvaguardia sulle domande di permesso a costruire in contrasto con gli strumenti urbanistici *in itinere*.

## **COMPOSIZIONE E NOMINA**

La Commissione Edilizia, ove regolarmente istituita dal Consiglio Comunale, è composta da **membri esperti** nominati dal Sindaco, sentita la Giunta ed i Capigruppo Consiliari, individuati secondo la procedura di seguito riportata, e **membri di diritto**.

Hanno diritto di voto i soli membri che non partecipano in nessuna forma al procedimento che porta al rilascio del Permesso di Costruire, in base al principio della separazione della funzione

consultiva da quella attiva al procedimento.

Il Sindaco nomina un **Presidente**, che la convoca e la presiede e che è **membro di diritto** senza diritto di voto.

E' altresì **membro di diritto** senza diritto al voto (*ai sensi della Legge 27/12/1941 n. 1570*) il Comandante Provinciale dei Vigili del Fuoco, un medico del Servizio Igiene Pubblica della ASL.

Analogamente è **membro di diritto** senza diritto di voto il Funzionario competente alla firma dei Permessi di costruire.

Sono membri esperti con diritto di voto:

- a) numero 2 tecnici (Agronomi, Architetti, Geologi, Geometri o Periti ed Ingegneri) scelti tra leterne proposte dai rispettivi ordini o collegi professionali;
- b) numero 1 persona residenti nel Comune particolarmente esperte in materia di paesaggio e bellezze naturali, tutela ambientale e difesa del suolo, progettazione architettonica ed edilizia, storia dell'arte, urbanistica.

I membri esperti durano in carica non oltre il mandato del Sindaco che li ha nominati e comunque fino alla nomina dei nuovi membri.

Non possono far parte della Commissione Edilizia gli organi politici quali consiglieri comunali, assessori, ovvero, il Sindaco, i rappresentanti di organi o istituzioni ai quali per legge è demandato un parere specifico ed autonomo sulla materia, salvo le esclusioni di legge.

Possono essere nominati membri esperti dipendenti delle amministrazioni purché non in contrasto di interessi e/o impegnati in procedure collegate ai procedimenti.

Non possono far parte della Commissione contemporaneamente gli ascendenti ed i discendenti e gli affini fino al 4° grado nonché i collaterali fino al 3° grado.

I componenti esperti della Commissione Edilizia che, senza giustificato motivo, rimangano assenti per più di tre sedute consecutive decadono dalla carica.

La decadenza è dichiarata dal Sindaco, sentita la Giunta, che contestualmente procede alla sostituzione per il solo periodo residuo del mandato e con gli stessi criteri e procedure della nomina iniziale.

Analogamente si provvede in caso di dimissioni volontarie dalla carica o di decesso.

## **FUNZIONAMENTO**

La Commissione Edilizia si riunisce di norma nella sede municipale; la data e l'orario di convocazione di dette sedute è fissato dal Presidente e comunicato per scritto a tutti i membri della Commissione nonché ai soggetti che possono assistere alle sedute almeno tre giorni prima della data stabilita per la seduta, unitamente all'ordine del giorno contenente l'indicazione delle pratiche sottoposte al suo esame. il Presidente può convocare la Commissione anche a mezzo di, "autoconvocazione, telefono, fax, telegramma o posta elettronica". L'ordine del giorno delle sedute è stilato dal Responsabili dei Procedimenti. Esso, unitamente a tutte le pratiche iscritte all'ordine del giorno comprensive delle istruttorie, deve essere a disposizione dei commissari fin da tutta la giornata antecedente quella nella quale si svolge la Commissione Edilizia.

Le riunioni della Commissione Edilizia sono valide se è presente il Presidente e se intervengono

la metà più uno dei suoi componenti.

Il numero legale dei componenti deve essere verificato al momento di ogni votazione. I pareri vengono resi a maggioranza dei voti dei componenti presenti aventi diritto di voto.

Tutti i pareri della Commissione devono essere adeguatamente motivati.

Il componente della Commissione Edilizia che sia autore di un progetto o comunque si trovi in conflitto di interessi in ragione di rapporti professionali e/o di parentela con l'autore o il committente del progetto stesso, non può presenziare al suo esame e deve allontanarsi dalla seduta al momento della sua valutazione. Di ciò deve essere fatta esplicita menzione nel verbale.

Il componente di Commissione avente diritto di voto che abbia partecipato alla votazione su un progetto non potrà avere incarichi relativi al medesimo progetto per un anno a partire dalla data del parere espresso.

Ogni membro della Commissione Edilizia ha l'obbligo di presenza durante le sedute e di motivarne l'eventuale assenza.

Il Presidente, sentita la Commissione, ha facoltà di ammettere alle sue adunanze il professionista autore del progetto, per avere chiarimenti sullo stesso. Il progettista deve comunque allontanarsi prima dell'inizio della lettura della relazione istruttoria da parte del tecnico istruttore Responsabile del Procedimento e dell'inizio della discussione. Di ciò deve essere fatta esplicita menzione nel verbale.

Delle adunanze della Commissione Edilizia viene redatto apposito verbale firmato dal Presidente, dal Segretario. Tale verbale riporta i pareri espressi sui singoli progetti sottoposti all'esame della Commissione, le motivazioni dei voti contrari sul parere, il nominativo degli astenuti e le eventuali dichiarazioni di voto.

I verbali delle adunanze della Commissione sono riuniti in apposito registro a cura del segretario della stessa.

Il parere espresso dalla Commissione Edilizia deve essere integralmente riportato, con la sola omissione delle dichiarazioni di voto, dall'ufficio competente sulla domanda relativa alla pratica esaminata con la dicitura "Esaminata dalla Commissione Edilizia nella seduta del giorno \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_ con parere \_\_\_\_\_".

Su almeno una serie copia degli elaborati dovrà essere apposto, al momento dell'espressione del parere da parte della Commissione competente, lo stesso timbro di cui sopra con la sola indicazione della data della seduta e del numero del parere.

## **Articolo 28 La Commissione Locale per il Paesaggio**

Per il solo svolgimento dei compiti inerenti la gestione del vincolo paesaggistico è istituita la Commissione per il Paesaggio, ai sensi dell'art. 148 del D. Lgs. 42/2004 e dell'art. 41 della L.R. Campania n. 16/2004.

E' costituita dal responsabile dell'ufficio che riveste preminente competenza nella materia, con funzioni di presidente, e da quattro membri con particolare, pluriennale e qualificata esperienza (provata attività curriculare) nella tutela del paesaggio e dei beni culturali, designati dal consiglio comunale con voto limitato.

La Commissione per il Paesaggio esprime a maggioranza il parere di "tutela ambientale",

distinto da quello ordinario della Commissione Edilizia, con la presenza di almeno tre membri.

Il parere deve recare menzione dei voti espressi dai membri e delle relative motivazioni.

La Commissione non può avere durata superiore al mandato elettivo del Sindaco.

I membri che senza giustificato motivo rimangono assenti per più di tre sedute consecutive decadono dalla carica. Tale decadenza viene dichiarata dal Consiglio Comunale che contestualmente procede alla relativa sostituzione per il solo periodo residuo del mandato. Analogamente si procede nel caso di dimissioni volontarie dalla carica e di decesso.

Le regole di funzionamento della Commissione per il Paesaggio sono le stesse della Commissione Edilizia Ordinaria.

### **Articolo 29 Cause di esclusione dall'obbligo di acquisire la autorizzazione paesaggistica**

In conformità a quanto previsto dall'art. 149 del D.Lgs. 22.1.2004, n. 42, , l'autorizzazione paesaggistica non è richiesta per gli interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici.

In linea con l'elaborazione giurisprudenziale formatasi in materia, non ogni opera o modifica che interessi la superficie esterna determina alterazione, ma esclusivamente quella che ne modifichi in modo rilevante ed essenziale le sue caratteristiche.

### **Articolo 30 Disciplina del Contributo di costruzione** **PRINCIPI GENERALI**

Fatta eccezione per i casi di permesso di costruire gratuito, le attività che comportano la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio Comunale sono sottoposte al pagamento di un Contributo di Costruzione commisurato all'incidenza degli Oneri di Urbanizzazione, nonché al Costo di Costruzione, nei limiti di quanto disposto dalla vigente normativa e secondo le modalità indicate nell' art. 16 del D.P.R. 6.6.2001, n. 380

Il Contributo di Costruzione è determinato con riferimento alla data di rilascio del titolo edilizio abilitante, ovvero al trentesimo giorno successivo alla data della presentazione della denuncia di inizio attività.

#### **MODULISTICA**

Alla domanda di Permesso di Costruire ed alla Denuncia di Inizio Attività sono allegati i documenti e i prospetti di calcolo del contributo per le diverse tipologie di intervento, sottoscritti dal progettista e dal committente secondo la modulistica predisposta dall'Ufficio.

#### **VARIANTI AL PERMESSO DI COSTRUIRE O ALLA DIA**

Le varianti al Permesso di Costruire o alla Dichiarazione di Inizio Attività che incidono sul calcolo del Contributo, ne determinano l'adeguamento. Per le varianti si applicano le tariffe vigenti alla data del rilascio del Permesso di costruire in variante, ovvero a quella del compimento del trentesimo giorno successivo alla presentazione della denuncia di attività in variante.

#### **ALiquota del Contributo afferente agli oneri di urbanizzazione**

Oltre agli interventi di cui all'art. 2/comma 1 lettere b), c), d), della L.R. 19/2001, gli interventi di Ristrutturazione Edilizia ed Urbanistica e quelli di nuova costruzione, sono soggetti al pagamento della aliquota di contributo di costruzione afferente agli oneri di urbanizzazione,

secondo le aliquote monetarie approvate con delibera di G.C., da aggiornare con cadenza quinquennale o secondo diverse disposizioni Regionali, conseguenti alla adozione della delibera di G.R. n. 299 del 02/03/2007.

Per gli interventi di mutamento di destinazione d'uso, anche se non connessi alla esecuzione di opere edilizie, è comunque dovuta la quota di contributo commisurata agli oneri di urbanizzazione, calcolata per differenza tra le aliquote relative alle destinazioni d'uso preesistente e di progetto.

### **ALIQUTA DEL CONTRIBUTO AFFERENTE AL COSTO DI COSTRUZIONE**

Oltre agli interventi di cui all'art. 2/comma 1 lettere b), c), d), della L.R. 19/2001, gli interventi di Ristrutturazione Edilizia ed Urbanistica e quelli di nuova costruzione, sono soggetti al pagamento della aliquota di contributo di costruzione afferente al costo di costruzione secondo le aliquote monetarie approvate con delibera C.C., da aggiornare con cadenza triennale.

Per gli interventi di mutamento di destinazione d'uso con esecuzione di opere edilizie, è dovuta anche la quota di contributo commisurata al costo di costruzione, da determinarsi in percentuale sull'importo dei lavori a farsi, attestato con computo metrico estimativo; la percentuale da applicare varia in funzione della destinazione d'uso di progetto e comunque compresa tra il 5% ed il 20% del costo di costruzione.

### **ESENZIONI DEL CONTRIBUTO**

Sono esentati dal versamento del contributo di costruzione, oltre agli interventi di cui all'art. 17 del DPR 380/2001, gli interventi edilizi di manutenzione, di restauro e risanamento conservativo.

Per interventi mirati al contenimento dei consumi energetici che comportino un incremento della volumetria derivante dall'utilizzo di materiali appositamente certificati, per uno spessore massimo di cm 25 oltre i primi 30 cm, è previsto l'esonero dal calcolo dell'aliquota di contributo commisurata agli oneri di urbanizzazione della relativa volumetria. Per le stesse motivazioni la relativa (**Slp**) ed il costo relativo non concorrono al calcolo dell'aliquota di contributo commisurata al costo di costruzione.

### **MONETIZZAZIONE DEGLI STANDARDS**

In tutti gli interventi di lottizzazione convenzionata è fatto obbligo di cedere gratuitamente le aree relative alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria nelle quantità previste dalle relative schede normative, nonché di realizzare le opere di urbanizzazione.

Qualora l'acquisizione di tali aree non venga ritenuta opportuna dal Comune, in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, il Consiglio Comunale, su proposta della Giunta Comunale, può disporre che, in luogo del conferimento (anche parziale) delle aree, venga corrisposta una somma calcolata sul valore degli immobili, tenendo conto del loro stato di fatto e di diritto, rispetto a quello di aree ricadenti nella stessa zona omogenea. L'intervento edilizio con monetizzazione degli standard potrà essere assentito, previo accertamento che nella zona di trasformazione di riferimento la riduzione degli standard non risulti inferiore ai valori minimi fissati, per abitante, dalla normativa vigente. Il Consiglio Comunale definisce, all'atto dell'approvazione del bilancio di previsione, i **costi parametrici relativi alla monetizzazione degli standard** di cui al punto precedente nonché programma l'acquisto delle aree a tale scopo destinate, e di cui il **PUC** e gli Atti di

Programmazione degli Interventi ne individuano un primo elenco.

### **Articolo 31 Conferenza dei Servizi**

Per i casi nei quali sia necessario conseguire pareri, nulla osta ed anche assensi di altri uffici dello stesso Comune, il Responsabile dello Sportello Urbanistico li acquisisce direttamente anche mediante conferenza dei servizi, ai sensi dell'art. 14 della L. 7.8.1990, n. 241 e s.m.i.

## **CAPO II**

### **Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia, sanzioni e poteri di autotutela**

#### **Articolo 32 Vigilanza sulla esecuzione dei lavori**

Il Responsabile dello Sportello Urbanistico esercita la vigilanza sulla corrispondenza delle modalità di esecuzione dei lavori assentiti alle norme di legge e a quelle contenute nel presente RUEC ed in ogni altro strumento di pianificazione urbanistica generale o attuativa, e/o di tutela paesaggistica vigente nell'ambito del territorio comunale, avvalendosi dei funzionari e degli agenti comunali all'uopo incaricati.

Questi ultimi sono tenuti a vigilare sui lavori in corso al fine di garantire la conformità dell'esecuzione anche alla D.I.A., al progetto approvato e alle eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire e nell'autorizzazione paesaggistica.

Accertate eventuali infrazioni, le contestano nei modi di legge e ne danno tempestiva comunicazione al Responsabile dello Sportello Urbanistico perché adotti i provvedimenti di sua competenza.

Resta fermo quanto previsto dall'art. 42, commi 1 e 2, della L.R. 22.12.2004, n. 16.

#### **Articolo 33 Provvedimenti sanzionatori e garanzie partecipative**

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

Al fine di evitare un non corretto inquadramento della fattispecie di abuso e del tipo di provvedimento da applicare in concreto, il Responsabile dello Sportello Urbanistico comunica l'avvio del procedimento, in modo da consentire a colui sul quale l'atto finale è destinato ad incidere un apporto di utilità all'azione amministrativa che sul piano della legittimità e del merito può da tale partecipazione ricevere un arricchimento.

Laddove ricorrano particolari ragioni di urgenza, che non possono identificarsi con la natura vincolata dell'esercizio del potere sanzionatorio, l'avviso può essere evitato.

In tal caso, il provvedimento adottato dovrà dare conto delle ragioni che hanno giustificato l'omissione di tale avviso.

Il medesimo provvedimento, se preceduto dalla comunicazione di avvio, dovrà motivare anche in ordine a quando dedotto dal destinatario con gli scritti difensivi presentati nel termine assegnatogli, sempre che gli stessi siano pertinenti al procedimento.

Resta ferma l'applicazione alla fattispecie di abuso accertata anche dell'art. 167 del D.Lgs

22.1.2004, n. 42.

All'applicazione di tale disposizione di legge è tenuto pur sempre il Responsabile dello Sportello Urbanistico nella sua qualità di Autorità sub-delegata alla gestione del vincolo paesaggistico – ambientale.

### **Articolo 34 Annullamento di permesso di costruire o di denuncia di inizio attività**

Nei casi previsti dalla legge, quando sia verificata la illegittimità del titolo rilasciato e la sussistenza di un interesse pubblico attuale, concreto e prevalente, il Responsabile dello Sportello Urbanistico può procedere all'annullamento, in sede di autotutela, del permesso di costruire rilasciato o della D.I.A. divenuta efficace.

L'avvio del relativo procedimento deve essere preventivamente comunicato ai soggetti interessati, nelle forme stabilite dagli artt. 7 e 8 della L. 7.8.1990, n. 241, assegnando loro un termine di almeno 20 giorni, in pendenza del quale potranno prendere visione degli atti e depositare eventuali scritti difensivi.

Lo stesso procedimento seguito per il rilascio del permesso di costruire deve essere osservato ai fini dell'adozione dell'atto di autotutela che dovrà essere assistito da rigorosa motivazione in ordine al sacrificio del privato, allo stato dei lavori e alla presenza di concrete ragioni di pubblico interesse che, in conformità all'elaborazione giurisprudenziale formatasi in materia, non possono essere ricondotte alla mera esigenza di ripristino della legalità violata.

Tali principi trovano applicazione anche in materia di annullamento di titolo abilitativo edilizio in sanatoria o di autorizzazione paesaggistica.

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 intervenuta una diversa normativa.

Nella determinazione finale deve essere fornita congrua motivazione anche in riferimento agli scritti difensivi presentati dai soggetti interessati.

L'obbligo della preventiva comunicazione dell'avvio del procedimento sussiste anche quando si debba procedere alla decadenza del permesso di costruire, della D.I.A. o della autorizzazione paesaggistica.

## **TITOLO III**

### **ATTIVITA' EDILIZIA, IGIENE E SICUREZZA DEGLI EDIFICI**

#### **CAPO I**

#### **Caratteristiche dell'attività edilizia, requisiti igienico – sanitari e norme di sicurezza**

##### **Articolo 35 Fruibilità degli spazi pubblici o di uso pubblico**

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.

Le pavimentazioni stesse devono garantire un normale deflusso delle acque meteoriche verso le reti di scarico.

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.

La installazione di insegne e cartelli pubblicitari, chioschi, edicole ed altre strutture è soggetta ad apposito provvedimento di concessione dell'uso dello spazio pubblico, avente anche valenza di titolo abilitativo per la esecuzione delle opere.

##### **Articolo 36 Strade private, marciapiedi, passi carrabili**

E' ammessa la realizzazione di strade private nell'ambito delle previsioni dello strumento urbanistico. La progettazione ed esecuzione è soggetta al controllo del Responsabile dello Sportello Urbanistico 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 ed anche i condomini 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, nonché alla realizzazione e manutenzione delle canalizzazioni delle acque meteoriche fino alla loro immissione nei collettori comunali.

I proprietari hanno l'obbligo di costruire e mantenere in stato soddisfacente a loro carico i marciapiedi su aree di loro proprietà che siano soggetti a pubblico passaggio.

I passi carrabili, quando non compresi nel permesso di costruire per la realizzazione del fabbricato, sono soggetti ad autonoma D.I.A. previo assenso dell'ente proprietario della strada o dello spazio da cui si accede.

##### **Articolo 37 Recinzioni e manutenzioni delle aree private scoperte**

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, con un muro o cancellata di tipo ed altezza conformi alle prescrizioni del presente RUEC, 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 il Responsabile dello Sportello Urbanistico ed essere uniformate a quelle dei confinanti spazi pubblici.

Dette aree, qualora siano visibili da spazi pubblici, dovranno essere mantenute costantemente

in modo decoroso e, comunque, in modo tale da non cagionare alcun inconveniente igienico.

Le aree esterne agli edifici devono essere correttamente sistemate prevedendo, nella progettazione esecutiva, gli accessi pedonali, quelli carrai, le pavimentazioni e le aree a verde.

La superficie di pertinenza d'ogni costruzione dovrà essere mantenuta permeabile, al fine di garantire un adeguato drenaggio.

Le opere di contenimento e di sostegno devono essere progettate e realizzate prevedendo idonei paramenti con pietra o laterizi a vista.

Le recinzioni, che non potranno in nessun caso limitare le visuali panoramiche, debbono avere le seguenti caratteristiche:

Nelle zone diverse da quelle agricole, secondo lo strumento urbanistico vigente, 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 trasparente di altezza massima di m 2,00.

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. non sono ammessi ancoraggi in cordoli murari a terra e/o sottotraccia.

Le recinzioni non devono in alcun modo nemmeno ridurre o limitare l'uso pubblico esistente di sentieri, percorsi pedonali o carrabili, ecc..

### **Articolo 38 Aggetti, sporgenze e infissi**

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 tra i fronti di fabbricati prospicienti sia superiore o uguale a m 10,00.

Le sporgenze dovute a davanzali, inferriate, infissi, raccordi di fabbricati, decorazioni di vario genere, balconi, pensiline e gronde non possono sporgere dalla verticale innalzata sul filo stradale o di altra area pubblica se non nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) fino alla quota di mt 0,80: nessuna sporgenza;
- b) nelle quote comprese fra m 0,80 e m 3,00: sporgenza massima mt 0,05, elevabile a m 0,10 su strada con marciapiedi;
- c) nelle quote comprese fra m 3,00 e m 4,00: sporgenza massima mt 0,25, elevabile a m 1,20 su strada con marciapiedi (al massimo fino alla sporgenza dello stesso) o in caso di spazio pubblico senza traffico;
- d) oltre la quota di m 4,00: sporgenza massima m. 1,20.

Quando creino ostacolo al pubblico transito e non impediscano la visuale in danno dei vicini, il Responsabile dello Sportello Urbanistico può autorizzare, dietro pagamento della relativa tassa e con l'osservanza delle condizioni che riterrà opportune caso per caso, 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 2,20, misurata nel punto di minore altezza a completa estensione, 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 2,20 dal suolo.

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. E' tassativamente vietato l'uso di infissi in alluminio anodizzato.

### **Articolo 39 Dimensione e dotazione minima degli alloggi**

Gli alloggi di nuova costruzione in edifici urbani devono avere una superficie utile 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.

I monolocali (cioè gli alloggi costituiti da un vano utile più servizi) debbono avere una superficie globale minima di mq 28, se dotati di un posto-letto e di mq 38, se dotati di due posti-letto.

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.

Il numero dei locali di servizio deve essere adeguato al numero di persone cui l'alloggio è destinato.

### **Articolo 40 Caratteristiche di Agibilità dei Locali**

In conformità al D.M. 5.7.1995 e fatte salve le norme di cui all'art. 43 della L. 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
- 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.
- 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 nella abitazione.

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 e i ripostigli.

I piani terreni adibiti a laboratori, negozi, luoghi di riunione di uso pubblico debbono avere altezza utile interna non inferiore a ml 3,00, salvo diverse prescrizioni di norme specifiche.

I piani terreni adibiti a garage o a deposito di motocicli o carrozzine possono avere altezza utile interna di ml 2,20 e ml 2,40 se interrato, con superficie minima di 3,20 ml x 5,50 ml. Qualora il garage sia interrato, la via d'accesso deve avere una pendenza non superiore al 20%.

Oltre alle porte d'accesso, che possono essere a battente ed a basculia, il garage deve prevedere anche feritoie per l'aerazione. Il pavimento deve essere in materiale impermeabile, con preferenza per il gres maiolicato. 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.

I piani risultanti, a sistemazione esterna realizzata, parzialmente al di sotto del livello del terreno circostante, non 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.

I piani risultanti, a sistemazione esterna realizzata, totalmente al di sotto del livello del terreno circostante, non possono essere adibiti ad abitazioni. Altre destinazioni d'uso che comportino la permanenza, anche solo parzialmente o totalmente diurna di abitanti, sono ammesse 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 norme vigenti 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.

È consentita la realizzazione di strutture orizzontali intermedie tra due strutture orizzontali consecutive all'interno della medesima unità immobiliare (soppalchi), purché la loro superficie non superi la metà della superficie del locale nel quale è inserito il nuovo impalcato.

In deroga al comma 4, per i locali a piano terra possono essere autorizzate altezze inferiori, previo parere favorevole rispettivamente del Sindaco quale Autorità Sanitaria, dell'Ispettorato del Lavoro ove previsto, nel caso di destinazione d'uso non residenziale, quando comprovate necessità aziendali lo rendano indispensabile, nonché nei centri storici per comprovate esigenze storico-architettoniche.

#### **Articolo 41 Caratteristiche dei vani accessori e di servizio**

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

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.

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

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

Nei laboratori, stabilimenti, locali pubblici, ecc., dovranno essere installati bagni separati per uomini e donne, nonché bagni speciali per i portatori di handicap, nella misura e nella dimensione stabilita dalle norme vigenti per ciascuna tipologia di edificio.

#### **Articolo 42 Accessibilità degli edifici e delle scale**

La larghezza utile delle porte di accesso alle singole unità immobiliari non deve essere inferiore a ml 0,90. Per edifici muniti di ascensore, vanno rispettate le seguenti caratteristiche minime:

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

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

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 richiedano dimensioni maggiori.

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

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

### **Articolo 43 Accesso dei diversamente abili alle costruzioni**

Negli spazi, negli edifici e nei servizi ed attrezzature che vi sono obbligati ai sensi dell'art. 1 del D.P.R. 27.4.1978, n. 384, e successive modificazioni, per consentire l'accesso dei disabili ai disimpegni verticali (scale ed accessori) 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 D.P.R., dalla L. 9.1.1989, n. 13, dal Capo III della Parte Seconda del D.P.R. 6.6.2001, n. 380, dal D.M. 14.6.1989, n. 236.

### **Articolo 44 Aerazione ed illuminazione dei locali**

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 per i locali di disimpegno, i corridoi, i vani scala, i ripostigli ed i servizi igienici.

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

Per ciascun **locale di abitazione**, la superficie netta d'illuminazione ed areazione 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.

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.

I **gabinetti** ed i bagni che ricevono luce ed aria direttamente dall'esterno debbono essere dotati di finestra o lucernario apribile. Laddove non fruiscono di ventilazione naturale, debbono essere dotati di impianto di aspirazione meccanica delle esalazioni nei punti di produzione prima che si diffondano nell'alloggio.

-Nelle **stanze da bagno** sprovviste di apertura verso l'esterno è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera.

## **Articolo 45 Edifici rurali**

Sono considerati **fabbricati rurali** quelli che servono all'abitazione dell'**imprenditore agricolo a titolo professionale** e del personale che lo coadiuva o gli è assimilato per 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 il carattere di edifici industriali, quando non abbiano alcuna relazione con la conduzione del fondo).

Sono escluse le abitazioni di campagna (ville, casali, ecc.) dei non imprenditori agricoli professionali ed attrezzature ricettive a rotazione d'uso (alberghi, pensioni, camping, ecc.) che si assimilano agli edifici abitativi urbani.

Cortili, aie e giardini debbono essere provvisti di scolo delle acque meteoriche in modo da evitare qualsiasi ristagno.

Gli edifici destinati al ricovero degli animali devono essere separati da quelli destinati ad abitazione.

La contiguità è tollerata per gli edifici esistenti purché non comunichino direttamente con gli edifici destinati ad abitazione.

Non sono ammessi locali abitabili sopra le stalle. 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.

## **Articolo 46 Cortili e cavedi**

In tutto il territorio del Comune qualunque spazio privato, in cui si aprono finestre utili agli effetti dell'illuminazione e dell'aerazione dei locali, sarà equiparato ai cortili per quanto riguarda le disposizioni del presente R.U.E.C..

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 metri 10.

I confini con spazi pubblici potranno essere considerati alti m 0,00.

In tutti i casi l'altezza delle pareti da conteggiarsi per il calcolo dei cortili sarà misurata a partire dal pavimento del cortile stesso.

Qualora uno spazio privato ( quale intercapedine, distacco tra fabbricati, ecc.) non sia destinato ad illuminare alcun locale ad uso abitativo oppure quando sia esclusivamente destinato 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 ml 12,00.

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.

## **Articolo 47 Classificazione delle acque**

In base ai contenuti della legislazione vigente – D.Lgs 11.5.99, n.152 e s.m.i. 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 industriali o di produzione di beni, diverse dalle acque reflue domestiche e da quelle 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, o provenienti da agglomerato.

### **Articolo 48 Modalità di scarico delle acque**

Per il deflusso delle acque meteoriche, di cui al precedente articolo, deve essere prevista apposita rete di tubazioni totalmente indipendente da quella delle acque reflue. Esse devono essere condotte al suolo con tubi pluviali di adeguata sezione, al piede di ciascuno dei quali si deve predisporre pozzetto sifonato di ispezione.

I cortili e le aree non edificate dovranno essere sistemati in modo tale che le acque piovane che vi cadono non si riversino contro edifici adiacenti o sul suolo pubbliche o dentro aree di altri proprietari.

Non è consentita la costruzione di pozzi neri e di impianti di depurazione con recapito finale in pozzo disperdente, salvo che si tratti di fabbricato lontano dalla rete fognaria.

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

Nella richiesta di permesso di costruire, o nella D.I.A. 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 di insufficiente sezione oppure per difficoltà di smaltimento.

### **Articolo 49 Rifornimento idrico**

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

In tale ultimo caso, la potabilità deve essere certificata e consentita dal Responsabile di Igiene Pubblica dell'A.S.L., previa analisi sulla qualità delle acque stesse. Senza tale approvvigionamento e senza un adeguato impianto di distribuzione idrica nessun alloggio o edificio può essere agibile o abitabile.

### **Articolo 50 Impianti per le lavorazioni insalubri**

Gli impianti e le attrezzature per la produzione, la lavorazione ed il deposito di sostanze e di prodotti riconosciuti insalubri secondo la vigente legislazione ( artt. 216 e 217 del R.D. 27.7.34, n 1265, T.U. leggi sanitarie e D.M. 5.9.94 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.

Gli impianti e le attrezzature di cui sopra, già esistenti, possono permanere a condizione che, a seguito di verifica da parte del responsabile di Igiene Pubblica dell'A.S.L., con l'introduzione di nuovi metodi o speciali cautele, il loro esercizio non rechi nocimento 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.

Gli impianti e le attrezzature per la produzione, la lavorazione ed il deposito di sostanze di prodotti riconosciuti insalubri ed iscritti nella seconda classe secondo la legislazione vigente, possono essere ubicati anche in zone residenziali a condizione che siano adottate tutte le speciali cautele riconosciute idonee dal Responsabile di Igiene Pubblica dell'A.S.L. per evitare pericoli per l'incolumità e la salute pubblica.

### **Articolo 51 Salubrità del terreno**

È 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 risanato il sottosuolo corrispondente.

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

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

### **Articolo 52 Norme generali di sicurezza**

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.

Si applicano i metodi generali per la verifica della sicurezza delle costruzioni ad uso civile ed industriale fissate dai DD. MM. 3.10.78 e 9.1.87, nonché dalla L. 5.3.90, n.46, e dal D.P.R. 6.12.91, n. 447, oltre che dalla normativa tecnica vigente per l'edilizia in zona sismica.

Ai fini della prevenzione dagli 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.

### **Articolo 53 Forni, focolai, camini, condotti di calore, canne fumarie, isolamenti**

I condotti debbono essere costruiti con materiale incombustibile ed a regola d'arte, in modo che

si possa facilmente provvedere alla loro ripulita con mezzi meccanici.

Fatte salve le disposizioni vigenti in materia di 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 10 ml da qualsiasi finestra a quota uguale o superiore.

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 Responsabile di Igiene Pubblica dell'A.S.L. idonee ad evitare l'inquinamento atmosferico, nonché dai Vigili del Fuoco per quanto di competenza.

Per la costruzione di nuovi comignoli è obbligatorio l'uso di forme e materiali tradizionali di rivestimento.

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 di inserimento di 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.

Negli edifici di nuova costruzione e in quelli di ristrutturazione devono essere adottati sistemi di isolamento acustico. I materiali usati devono garantire un'adeguata protezione acustica dagli ambienti.

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.

#### **Articolo 54 Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti**

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.

Quando un edificio o parte di esso minacci rovina dalla quale possa derivare pericolo alla pubblica incolumità, il Sindaco potrà ingiungere la pronta riparazione o la demolizione delle parti pericolanti, fissando – di concerto con il responsabile dello Sportello Urbanistico - 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.

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 IV

# MODALITÀ DI REALIZZAZIONE DELLE OPERE, AGIBILITÀ E DISCIPLINA DEI CANTIERI

## CAPO I

### Esecuzione e controllo delle opere

#### Articolo 55 Autorizzazioni speciali

Non è consentito procedere all'inizio dei lavori delle opere assentite con il permesso di costruire o con D.I.A. prima che siano state conseguite le autorizzazioni previste da norme speciali, ovvero prima che siano stati assolti certi adempimenti quando essi siano prescritti da specifiche disposizioni di legge.

Debbono essere sottoposti al visto ed all'approvazione del Comando dei Vigili del Fuoco i progetti di cui la legge o le norme in materia ne prescrivano l'obbligatorietà.

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 tipiche previste per legge.

#### Articolo 56 Inizio, esecuzione e termine dei lavori

Prima di iniziare i lavori assentiti, il titolare dovrà:

- a) *depositare in cantiere il permesso di costruire, oppure copia della D.I.A., con i relativi allegati, per esibire l'atto 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.*

E' fatto obbligo comunicare allo Sportello Urbanistico, per iscritto, anche l'avvenuta ultimazione dei lavori e chiedere il certificato di agibilità.

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 permesso di costruire o della D.I.A..

#### Articolo 57 Certificato di agibilità

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 il preventivo rilascio del certificato di abitabilità o agibilità previsto dall'art. 24 del D.P.R. 6.6.2001, n. 380, salvo che il permesso di costruire rilasciato per gli interventi edilizi non escluda espressamente l'esigenza del nuovo certificato.

Il certificato di agibilità deve essere richiesto per iscritto e su carta legale dal proprietario o dal

titolare del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività, o eventuale avente causa, il quale comunichi l'ultimazione dei lavori.

Alla domanda debbono essere allegati i seguenti documenti:

- *ricevuta attestante il pagamento di eventuali diritti comunali e della A.S.L.;*
- *certificati di collaudo così come prescritti dalle L. 5.11.1971, n. 1086, e dalla L. 7.12.1984, n. 818, a seconda dei singoli edifici, ove dovuti;*
- *dichiarazione di conformità o certificato di collaudo degli impianti installati, ove richiesto, ai sensi della L. 5.3.1990, n. 46, e del D.P.R. 6.12.1991, n. 447;*
- *dichiarazione, come prescritta dalla legislazione vigente, di conformità delle opere eseguite rispetto al progetto approvato, e di avvenuta prosciugatura dei muri, nonché di salubrità degli ambienti;*
- *dichiarazione presentata per la iscrizione al catasto dell'immobile, restituita dagli uffici catastali con l'attestazione dell'avvenuta presentazione.*
- *Perizia asseverata sulla normativa antincendio, ove prescritta;*
- *Dichiarazione di conformità delle opere realizzate con riferimento al contenimento energetico di cui alla legge 10/91;*
- *Dichiarazione redatta da tecnico abilitato in materia di abbattimento delle barriere architettoniche di cui all'art. 77 ed 82 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;*

Constatata l'osservanza di tutte le norme igieniche ed edilizie, e particolarmente di quelle contenute nel presente RUEC e nelle leggi sanitarie, il Responsabile dello Sportello Urbanistico rilascerà il certificato di abitabilità o di agibilità entro 30 giorni dalla data della domanda. Per quant'altro si applicano le disposizioni di cui agli artt. 24, 25 e 26 del D.P.R. 6.6.2001, n. 380.

### **Articolo 58 Formazione dei cantieri**

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.

In caso di coinvolgimento di suolo pubblico deve essere conseguita autonoma autorizzazione, con indicazione del periodo massimo di validità.

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.

Lungo gli spazi pubblici o gravati d'uso pubblico, i ponteggi e le impalcature debbono essere costruiti in modo da eludere la caduta di materiali. Le recinzioni debbono essere munite di lanterne a vetri colorati, collocate in ogni angolo, a cure e spese del costruttore, secondo l'orario di pubblica illuminazione.

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.

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.

Sul luogo dei lavori deve essere affissa, a vista del pubblico, una tabella chiaramente leggibile in cui siano indicati:

gli estremi del permesso di costruire, ovvero della D.I.A.;

il 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.

La data di inizio e di ultimazione presunta dei lavori.

Tabelle e scritte sono esenti dal pagamento di tasse per diritti comunali.

### **Articolo 59 Rimozione delle recinzioni**

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.

In caso di inadempienza il Responsabile dello sportello Urbanistico potrà ordinare l'esecuzione d'ufficio con spese in danno e salve le sanzioni previste dalle norme vigenti.

### **Articolo 60 Disciplina generale dei cantieri**

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.

I relativi impianti di acqua potabile e di fognatura devono essere allacciati, se possibile, alle reti comunali.

Ove ciò non sia possibile:

- *l'impianto idrico deve essere alimentato con acqua riconosciuta potabile dal Responsabile di Igiene Pubblica dell'A.S.L.;*
- *l'impianto di fognatura può essere sostituito da struttura mobile secondo le norme vigenti.*

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.

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 del Responsabile di Igiene Pubblica dell'A.S.L..

In caso di violazione delle precedenti disposizioni, il Responsabile dello Sportello può ordinare la chiusura del cantiere, con conseguente sospensione dei lavori.

### **Articolo 61 Prevenzione degli infortuni**

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.

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 assumere le necessarie iniziative per la immediata eliminazione dello stato di pericolo.

Il proprietario è tenuto a produrre, entro dieci giorni dall'ingiunzione, una perizia tecnica che specifichi le opere ritenute indispensabili per rimuovere lo stato di pericolo. Nel caso di imminente pericolo, il proprietario ha 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 D.I.A..

Ogni ulteriore intervento di ristrutturazione, di bonifica o di restauro conservativo dell'immobile deve essere, per contro, oggetto di permesso di costruire o di D.I.A..

Se lo stato di pericolo è rilevato dal Responsabile dello Sportello Urbanistico, l'ingiunzione deve fondarsi su di una relazione dettagliata di uno dei tecnici comunali, attestante la precaria stabilità delle strutture edilizie.

### **Articolo 62 Responsabilità dell'esecutore delle opere**

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. 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.

Il Responsabile dello Sportello Urbanistico, avvalendosi di funzionari comunali ed agenti, ha la facoltà di controllare l'osservanza di queste disposizioni.

### **Articolo 63 Demolizioni, scavi, materiali di risulta**

Nelle demolizioni edilizie si deve procedere con cautela, adoperando tutti quei mezzi (puntelli, armature provvisoriale diverse, ecc.) atti a garantire sempre libero e sicuro il transito sulle strade e l'incolumità di cose e persone.

Si deve evitare che si sollevi polvere, sia usando le opportune cautele durante il trasporto delle macerie, sia innaffiando abbondantemente i manufatti da demolire.

È vietato gettare materiali demoliti ed altro dall'alto dei ponti, dall'interno delle fabbriche e dall'alto delle coperture. Essi debbono essere calati in terra dentro appositi recipienti o fatti discendere con cautela entro condotti chiusi.

È infatti vietato ogni deposito dei materiali sul suolo pubblico all'esterno della recinzione.

I lavori di scavo debbono essere eseguiti adottando tutte le cautele atte ad evitare 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.

I materiali di risulta degli scavi e delle demolizioni debbono essere trasportati immediatamente alla discarica pubblica indicata dal Responsabile dello Sportello Urbanistico.

Il costruttore deve mantenere costantemente puliti gli spazi pubblici adiacenti al cantiere.

### **Articolo 64 Occupazione temporanea o permanente di spazio, suolo o sottosuolo pubblico.**

E' vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo o lo spazio pubblico senza la preventiva autorizzazione. Pertanto, coloro che, per qualsiasi motivo, intendano occupare il suolo o lo spazio pubblico debbono farne domanda al Comune, indicando la superficie che si intende

occupare, e per quanto tempo, e le opere che si vogliono eseguire.

Il Responsabile dello Sportello Urbanistico, 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.

Cessate le ragioni che hanno giustificato l'autorizzazione o scaduto, comunque, il termine stabilito senza che ne sia stabilito 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 circolazione veicolare e pedonale.

La riconsegna dell'area al Responsabile dello Sportello Urbanistico avviene in contraddittorio, redigendo apposito verbale.

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

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 l'autorizzazione del Responsabile dello Sportello Urbanistico, in cui siano indicate le norme da osservarsi nell'esecuzione dei lavori, compresi quelli di ripristino.

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

Il Responsabile dello Sportello Urbanistico 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, 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 ecc., oltre che con chioschi il cui progetto dovrà rispettare le norme dettate dal presente RUEC.

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

## **Articolo 65 Rinvenimenti e scoperte**

Chiunque compia scoperte di presunto valore paleontologico, archeologico e 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 di D.I.A., il direttore dei lavori e l'esecutore delle opere sono inoltre tenuti solidalmente a segnalare immediatamente al Responsabile dello Sportello Urbanistico il rinvenimento e la scoperta compiuti, sospendendo nel frattempo i lavori per lasciare intatte le cose ritrovate e provvedendo alla loro temporanea salvaguardia.

## TITOLO V

# ORNATO PUBBLICO E PROMOZIONE DELL'AMBIENTE NATURALE

## CAPO I Estetica urbana

### Articolo 66 Manutenzione ed estetica urbana

Una continua e attenta manutenzione degli edifici, degli impianti, delle opere e delle aree comprese nell'ambito del territorio comunale deve divenire, per tutti gli operatori, pubblici e privati, una prassi costante e responsabile. Il paese, come complesso di opere naturali ed artefatte, richiede per la sua sopravvivenza e per il suo sviluppo la cura e la manutenzione di sé stesso: il degrado per abbandono non è soltanto un fattore di inquinamento e di pericolosità, ma anche l'immagine di disattenzione di una società verso il suo habitat.

I requisiti di qualità ambientale possono intendersi soddisfatti se si attuano le operazioni periodiche di regolare manutenzione sia sotto il profilo estetico, sia sotto il profilo della sicurezza e dell'efficienza.

I titolari di diritti sui beni, i rappresentanti di società ed enti pubblici o ad essi assimilati, gli amministratori, i concessionari e chiunque sia affidatario di beni ed immobili siti all'interno del territorio comunale, sono responsabili della periodica esecuzione dei lavori di manutenzione, in guisa da garantire il soddisfacimento dei predetti interessi (estetica, sicurezza ed efficienza).

### Articolo 67 Relazione tra gli edifici

Ogni costruzione, da ristrutturare o recuperare, assume il suo ambiente circostante come parametro di riferimento dell'intervento, in relazione alla forma del lotto, alla morfologia urbana, agli spazi pubblici (strade e piazze) su cui prospetta, alla distanza tra le costruzioni e al sistema di relazioni che vi si stabiliscono. In tal senso ogni progetto va assunto come parte di un sistema urbano più ampio, non riferito solo all'interno del proprio lotto, e concorre, pertanto, al miglioramento della qualità cittadina.

I requisiti di qualità ambientale si intendono soddisfatti se, nel suo insieme, il progetto risponde ai seguenti parametri:

- *organizzazione urbana* : nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica o di riqualificazione urbana che comportino la revisione delle aree edificate o del tessuto viario, nonché la determinazione di nuove strade e piazze, il progetto sarà teso a determinare una ricchezza morfologica delle aree, una chiara identità degli spazi di relazione pubblica (strade, piazze), la gerarchia dei percorsi, l'individuazione di strade ad uso esclusivo dei pedoni o del trasporto pubblico, la determinazione di forme urbane in cui siano riconoscibili ed assunte "a priori" le regole edificatorie ed i caratteri del paesaggio isolano. Nel caso di prevalenti interventi di conservazione, l'insieme del progetto deve tendere, pur nell'ambito di una autonoma teoria del restauro, a raggiungere un'elevata qualità dell'ambito urbano, non solo attraverso l'eliminazione delle opere estranee all'ambiente, così come si è stratificato nel tempo (conservando quindi anche la storia delle trasformazioni e delle culture che l'hanno determinato), ma anche attraverso i necessari interventi di rifunzionalizzazione e di

innovazione compatibili con i valori da conservare;

- *allineamento*: nel caso di ristrutturazioni che comportino la demolizione e ricostruzione di interventi lungo strade esistenti sarà necessario, laddove possibile, mantenere l'allineamento della facciata degli edifici, in modo da conseguire la continuità della cortina stradale, anche in deroga, per le sole zone soggette a prevalente conservazione del tessuto urbanistico, della distanza tra le facciate degli edifici. Eventuali arretramenti delle facciate, dettati dall'applicazione di norme inderogabili di igiene e sicurezza, saranno compensati dalla ricostruzione dell'allineamento stradale con muri e cancelli di recinzione o corpi edilizi più bassi (negozi-botteghe, porticati, ecc.);
- *interventi di relazione*: particolare cura sarà assunta nella definizione, laddove possibile, di interventi di relazione e connessione tra le parti, quali porticati, gradinate, scale e rampe, muri o cancelli di recinzione ed opere di arredo urbano.

### **Articolo 68 Facciate**

Tutti gli interventi devono tendere ad assumere le facciate esterne delle costruzioni come parte di un ambiente complessivo, in cui esse concorrono non solo in relazione ai caratteri tipologici degli edifici, ma anche come sistema ambientale del costruito. In tal senso, la composizione, i caratteri materici e la manutenzione delle facciate intervengono sulla bellezza complessiva del paese e, quindi, rilevano come valori di interesse pubblico.

I requisiti di qualità ambientale possono intendersi soddisfatti se, nell'insieme dell'intervento, si raggiungono più obiettivi tra i seguenti:

- *composizione*: tutti gli interventi devono tendere ad assumere regole e criteri progettuali che, pur rispondendo alle necessità di illuminazione ed areazione interna degli ambienti, prediligano l'unitarietà delle facciate, in relazione al rapporto tra le parti orizzontali di un edificio (basamento, facciata, copertura), le parti finestrate e le parti piene, il ruolo dei balconi aggettanti e di altri sporti od aggetti;
- *caratteri materici*: negli interventi nel centro storico o, comunque, su edifici che rivestano interesse storico o ambientale, gli interventi di consolidamento dei paramenti esterni dovranno tendere alla massima conservazione del sistema strutturale e materico preesistente, ricorrendo a tecniche di ricostituzione dell'equilibrio statico eventualmente alterato e non ad interventi di surroga dello stesso (inserimento di telai in c.a. o in ferro).  
I materiali e le tecniche di lavorazione della tradizione costruttiva del territorio comunale, quali le murature a vista, le pietre locali, gli elementi metallici (ferro battuto o lavorato, ghisa, rame), andranno conservati con le metodiche proprie del restauro che tengano conto della non aggressività delle tecniche e quindi della reversibilità degli interventi;
- *materiali di finitura esterna, tinteggiatura, ringhiere, pluviali, portoni, finestre e persiane*: tutti i materiali ed i colori delle parti esterne degli edifici dovranno essere compatibili con il decoro ambientale.

### **Articolo 69 Coperture**

Il tipo di copertura (*a terrazzo piano, a tetto, a volta, a cupola*) caratterizza non solo la tipologia edilizia, ma anche l'immagine dall'alto del paesaggio urbano e gli usi delle superfici scoperte non a livello terreno, secondo una tradizione legata al clima ed alla cultura mediterranea.

I requisiti di qualità ambientale possono intendersi soddisfatti se, nell'insieme dell'intervento, si raggiungono i seguenti obiettivi:

- coperture a tetto: per gli interventi nel centro storico o, comunque, su edifici che rivestano interesse storico o ambientale, vanno conservate le coperture a tetto con la relativa struttura in legno e le tegole in cotto di copertura. Sono consentiti eventuali interventi di consolidamento della muratura perimetrale, con la creazione di cordoli di incatenamento o l'apposizione di tiranti e catene in ferro. Le parti mancanti sia dell'orditura principale che secondaria che del manto di tegole possono essere integrate solo con analoghi materiali;
- copertura a volta: in tutti gli interventi le coperture a volta esistenti vanno conservate: nei casi di necessità di adeguamento alla normativa sismica, le nuove strutture di copertura in c.a. dovranno essere realizzate mediante ricostruzione, nella parte superiore, della volta estradossata in lapillo battuto. Sono comunque vietate le impermeabilizzazioni con manti bituminosi argentati;
- coperture piane: le coperture piane a lastrico solare o a terrazzo, sia esistenti che da realizzare, possono essere rivestite con pavimentazioni in pietra o in cotto, con piastrelle colorate maiolicate o impermeabilizzate con manti bituminosi colorati di bianco calce. E' consentita la realizzazione di pergole in legno o in ferro o di sistemazione a giardino, previo idoneo sistema di impermeabilizzazione e drenaggio di raccolta delle acque, a condizione che tali interventi non alterino l'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici;
- coperture leggere non portanti: nel caso di coperture non portanti sono consentite quelle in legno o con pannelli in lamiera di rame, con esclusione di pannelli in materiale plastico. Sono consentiti materiali plastici trasparenti per i soli lucernari;
- volumi ed impianti tecnici: i volumi e gli impianti tecnici nelle coperture a tetto devono rientrare, per quanto possibile, all'interno delle coperture stesse, mentre nel caso di coperture a terrazzo deve essere prevista una soluzione unitaria. In particolare, per gli interventi nel centro storico o, comunque, su edifici che rivestano interesse storico o ambientale, i volumi tecnici vanno previsti prevalentemente nei locali del piano terra o interrato.

## **Articolo 70 Cortili e aree scoperte di pertinenza**

I cortili interni, le strade private ed in generale le aree scoperte di pertinenza delle costruzioni costituiscono spazi ad uso limitato, la cui organizzazione formale e architettonica contribuisce però alla qualità generale dello spazio urbano.

I requisiti ambientali possono intendersi soddisfatti se, nell'insieme dell'intervento, si raggiungono i seguenti obiettivi:

- a) *pavimentazioni*: in generale le pavimentazioni degli spazi di pertinenza e le aree scoperte residue dovranno essere riqualificate senza alterazione dell'andamento naturale dei suoli; non dovranno in alcun modo essere impermeabilizzate e, in caso di parziale pavimentazione, dovranno essere usati materiali lapidei posti in opera a regola d'arte secondo le tipologie tradizionali della zona. Per gli interventi nel centro storico o, comunque, su edifici che rivestano interesse storico o ambientale, le pavimentazioni (dei cortili, delle strade, delle scale e delle aree scoperte) originarie vanno conservate e restaurate, evitando usi non consoni alla qualità ed alla resistenza dei materiali. Gli eventuali rifacimenti, laddove non sia possibile documentare i materiali originari, saranno realizzati con materiali tipici della tradizione costruttiva coeva. Solo per le strade carrabili è consentita la pavimentazione con asfalto;

- b) *impianti tecnici*: gli impianti tecnici (*serbatoi, pompe di calore, caldaie, depuratori*), nonché le cabine di energia elettrica, dovranno essere organicamente inseriti all'interno dei cortili o nelle aree di pertinenza, senza creare intralci alla fruizione degli stessi. In generale saranno inseriti in locali tecnici ispezionabili e, laddove possibile, accorpati. In ogni caso dovranno essere mascherati con opere di arredo (*grillages, siepi, pannelli murari*). Per gli impianti di illuminazione esterna sarà curata non solo l'intensità e la diffusione della luce notturna in modo da assicurare la fruizione in funzione delle attività previste, ma anche la qualità e l'estetica dei corpi illuminanti in modo da costituire un ulteriore elemento di progettazione organica.
- c) *opere di arredo*: costituiscono i necessari ed indispensabili elementi architettonici complementari di questi spazi. Particolare cura andrà posta nella realizzazione di panchine o sedute, fontane, vasche, chioschi, ma anche di pali, cordoli, muretti ed ogni altra opera analoga. Anche in questo caso l'intervento dovrà rispondere a criteri unitari ed organici di progettazione;
- d) *smaltimento delle acque piovane*: per tutti gli interventi dovrà essere assicurato un idoneo smaltimento delle acque piovane, per evitare ristagni d'acqua e infiltrazioni in locali sottostanti. In particolare per le aree scoperte di pertinenza, i parcheggi e le strade pedonali, andrà assicurato un naturale deflusso delle acque attraverso un letto di drenaggio non impermeabilizzato. Le griglie di raccolta delle acque, i pozzetti e le canaline saranno realizzate in ferro, ghisa o pietra;
- e) *manutenzione*: va assicurata una continua manutenzione degli spazi scoperti sia al fine del regolare deflusso delle acque, sia per una complessiva pulizia di tali aree che vanno tenute sgombre da depositi di materiali, detriti, oggetti dismessi, nonché liberate da vegetazioni infestanti;
- f) *risanamento dell'abitato, con particolare riferimento alle fasce di rispetto stradale*: è fatto assoluto divieto di tenere nei giardini e negli spiazzi interni dell'abitato o, comunque, adiacenti a strade e piazze pubbliche od a vista delle zone alte, baracche, manufatti precari, gabbie, cumuli di materiale di qualsiasi genere, lamiere zincate o in materiale plastico deteriorate a recinzione di proprietà o quant'altro possa essere in contrasto con l'estetica cittadina.

Dovranno essere diligentemente curati, da parte dei proprietari o possessori di abitazioni, i giardini, i cortili, le terrazze e i balconi.

Lungo le pubbliche strade e piazze è fatto divieto ai proprietari e possessori di mantenere spazi incolti o in condizioni di degrado tali da trasformarli in depositi incontrollati di rifiuti o ricovero per ratti ed animali nocivi.

I proprietari e possessori di fondi anche a dislivello, cintati da muri, dovranno costantemente provvedere al loro diserbo, senza l'utilizzo di erbicidi e sostanze chimiche.

E' vietata la recinzione dei fondi siti a confine con le pubbliche vie o piazze con reti frangivento, "incannucciate" o con palificazioni di calcestruzzo prefabbricato.

## CAPO II Ambiente naturale

### Articolo 71 Aree naturali

La tutela delle aree naturali, cioè delle aree non edificate e non alterate da profondi processi di trasformazione del suolo, costituisce un obiettivo prioritario di interesse pubblico.

Gli interventi consentiti devono tendere a restituire o a conseguire elevati livelli di qualità naturale di tali aree anche attraverso opere di sistemazione o di riqualificazione ambientale secondo le tecniche della bio-ingegneria e l'eliminazione di elementi di degrado (discariche, rifiuti, sostanze nocive, impianti tecnici in disuso, vegetazioni infestanti, ecc.).

Ogni progetto di intervento deve derivare da un'attenta lettura e da un'analisi puntuale delle caratteristiche peculiari, che saranno documentate negli elaborati di rilievo.

Al fine del soddisfacimento dei requisiti ambientali sono ammessi i seguenti interventi:

- a) *consolidamento del sottosuolo*: le indagini geognostiche possono fornire gli elementi di conoscenza indispensabili a definire la necessità di consolidamento del sottosuolo dovuta alla presenza di cavità, naturali o artificiali, alle condizioni tettoniche, alle alterazioni avvenute sulla stabilità ed a quelle possibili in relazione a fenomeni di vulcanesimo. Gli interventi devono tendere a ricostituire gli equilibri statico-geologici per rendere stabile il sottosuolo;
- b) *consolidamento del suolo*: le indagini geomorfologiche possono fornire gli elementi di conoscenza indispensabili a definire la necessità di consolidamento del suolo dovuta alla presenza di movimenti di massa, erosione, frane, depressioni, a fenomeni di instabilità dei versanti o di piani di scivolamento. Gli interventi devono tendere a riconsolidare gli strati geologici superficiali, ad eliminare i riporti di rifiuti o di materiali non autoctoni, a ricostruire un substrato idoneo agli interventi compatibili. Per i piccoli e medi pendii si farà principalmente ricorso a tecnologie naturali quali le fascinate, le palificate vive, i gabbioni rinverditi, l'inerbimento per semina;
- c) *regimentazione delle acque*: le indagini relative all'idrologia superficiale e sotterranea, tese a stabilire la condizione e l'ubicazione delle falde acquifere, la presenza di pozzi, sorgenti, canalizzazioni e reti di scolo delle acque, la capacità di drenaggio delle acque meteoriche e l'interpretazione del loro deflusso, costituisce conoscenza determinante ai fini della difesa del suolo da fenomeni di instabilità per erosione e dilavamento e di tutela delle falde freatiche. E' vietato modificare le quote dei terreni limitrofi ai canali di raccolta delle acque pluviali, che dovranno essere mantenuti dall'ente proprietario in condizioni di perfetta efficienza;
- d) *cave* : le cave in disuso devono essere oggetto di consolidamento con murature dello stesso materiale. L'impianto di vegetazione deve essere attentamente studiato non solo al fine del consolidamento, evitando essenze con impianti radicali dirompenti, ma anche in relazione alla ricostituzione del paesaggio naturale, facendo ricorso ad essenze tipiche della macchia mediterranea sulla base di un progetto organico di impianto vegetale. Le cave "a fossa" possono essere riempite con materiali inerti e terreni vegetali, previa indagine di raccolta e deflusso delle acque meteoriche e sotterranee;

- e) *colture agricole*: le aree coltivate per la produzione agricola, già esistenti o di nuovo impianto, costituiscono un elemento di forte riconoscibilità e di memoria del paesaggio urbano. Tuttavia l'attività dovrà svolgersi con criteri di igiene, decoro e compatibilità con l'ambiente. Sono pertanto escluse le recinzioni con lamiere, reti per materassi o, comunque, con materiali di risulta. Le recinzioni potranno essere realizzate con filo metallico e pali in legno, ovvero con siepi ed arbusti di essenze tipiche del luogo.
- f) *piantumazioni pregiate*: le piantumazioni di pregio sia arboree, che arbustive o floreali, devono essere conservate in sito e, laddove necessario, essere oggetto di interventi di restauro fitologico. Sono inoltre oggetto di tutela le aree di pertinenza delle alberature ad alto fusto relative sia all'apparato radicale che a quello aereo, per una circonferenza, misurata dal centro teorico del tronco dell'albero (rilevato ad 1,00 m dal colletto), pari a 8 volte il diametro del tronco in quel punto. In tali aree è vietato renderle impermeabili con pavimentazioni o altre opere, depositare materiali di risulta, inquinare con scarichi di acque, effettuare ricarichi superficiali di terreno. L'eventuale necessità di abbattimento di essenze pregiate dovrà essere documentata ed autorizzata dal Responsabile dello Sportello Urbanistico, previo parere vincolante della Commissione Integrata (ambientale);
- g) *pavimentazioni*: in generale le pavimentazioni (*cortili, strade, aree di pertinenza, piazzali, ecc.*) devono assicurare il deflusso e la regimentazione delle acque meteoriche; sono perciò escluse tutte le pavimentazioni impermeabilizzanti (bituminose, a base plastica, cementizie, ceramiche etc.). Vanno comunque previsti sistemi di raccolta e deflusso in caso di eccessiva piovosità, nonché adeguate pendenze per evitare ristagni di acqua o deflussi troppo rapidi. Le pavimentazioni non devono coprire il sistema radicale delle piante;
- h) *reti ed impianti*: le canalizzazioni delle reti sotterranee possono essere realizzate purché non interferiscano con il sistema radicale delle piante e non interrompano la regimentazione delle acque superficiali o sotterranee. E' vietato lungo le strade e nelle piazze, nei cortili e nelle aree di pertinenza installare e mantenere canalizzazioni a vista. Qualsiasi tubo o condotta idrica dovrà essere posizionato "*sotto traccia*", a tutela delle esigenze dell'estetica e della sicurezza;
- i) *trasformazione e mutamento di destinazione di boschi e dei terreni sottoposti a vincolo idrogeologico*: nei terreni e nei boschi sottoposti a vincolo idrogeologico, i movimenti di terra, nonché la soppressione di piante, arbusti e cespugli, finalizzati ad una diversa destinazione o uso dei medesimi, sono soggette ad autorizzazione, ai sensi di legge.

## **TITOLO VI**

### **DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI**

#### **CAPO I**

#### **Immobili oggetto di istanze di sanatoria e sanzioni**

##### **Articolo 72 Norma transitoria per gli edifici oggetto di istanza di condono edilizio**

Per tutti gli edifici oggetto di istanze di condono edilizio ai sensi della L. 28.2.1985, n. 47, della L. 23.12.1994, n. 724, e del D.L. 30.9.2003, n. 269, convertito, con modificazioni, nella 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 RUEC con la sola eccezione delle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, atte a salvaguardare la salubrità e la staticità delle costruzioni..

Per quanto riguarda il requisito della abitabilità o agibilità, qualora il titolare formuli richiesta di certificato di abitabilità o agibilità, questa può essere rilasciata a titolo provvisorio e, comunque, sino alla definizione del procedimento di sanatoria, nel rispetto delle condizioni dettate dall'art. 4 del D.P.R. 22.4.1994, n. 425, con la precisazione che nella dichiarazione del direttore dei lavori, o di altro tecnico incaricato, deve essere certificato che le opere sono conformi a quelle oggetto della istanza di condono.

L'esercizio delle facoltà di cui ai commi precedenti è comunque escluso in tutti i casi di istanza non corredata dalla documentazione prescritta dalla legge.

Nel caso di edifici 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.

##### **Articolo 73 Accertamenti di conformità delle opere edilizie abusive**

Il Responsabile dello Sportello Urbanistico, in conformità a quanto previsto dall'art. 43 della L.R. 22.12.2004, n.16, trasmette al Presidente della Giunta regionale l'elenco, corredato della relativa documentazione, delle opere abusive per le quali è stato richiesto l'accertamento di conformità previsto dal D.P.R. 6.6.2001, n. 380, articolo 36. Il Presidente della Giunta Regionale, trascorso il termine di cui al D.P.R. 6.6.2001, n. 380, articolo 36, comma 2, diffida il Comune a pronunciarsi con provvedimento espresso sulla richiesta di accertamento di conformità entro i termini di cui alla L.R. 28.11.2001, n. 19, articolo 1.

In caso di protratta inerzia del Comune, il Presidente della Giunta regionale richiede l'intervento sostitutivo della Provincia, da espletarsi nei termini e con le modalità di cui alla L.R. 28.11.2001, n. 19. La Provincia trasmette i provvedimenti adottati in ordine all'accertamento di conformità al Presidente della Giunta regionale, al Comune inadempiente ed all'interessato.

##### **Articolo 74 Sanzioni**

Salva l'applicazione delle sanzioni penali ed amministrative già previste dalla legislazione urbanistica ed edilizia, nonché di quella di tutela paesaggistica, la violazione degli obblighi stabiliti dal presente RUEC è sanzionata nei limiti ed alle condizioni previste dall'art. 7 bis del D.

Lgs. 18.8.2000, n. 267, introdotto dall'art. 16 della L. 16.1.2003, n.3.

Al fine di semplificare l'applicazione delle sanzioni pecuniarie, quando di natura forfettaria, in materia paesaggistica, ai sensi dell'art. 167 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n.42, e, in materia urbanistico-edilizia, ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 6.6.2001, n. 380, e succ. modif. ed integr., la Giunta comunale, se non vi abbia già provveduto, detterà apposita disciplina.

### **Articolo 75 Entrata in vigore del regolamento urbanistico edilizio**

Il presente RUEC si applica in tutto il territorio comunale.

Esso entra in vigore il giorno successivo alla data di pubblicazione dell'avviso di avvenuta approvazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania, della deliberazione di approvazione.

### **Articolo 76 Prevalenza Norme di Settore**

Le normative inerenti i Piani di Settore prevalgono, qualora in contrasto, sulle presenti norme; i Piani di Settore sono da intendersi esclusivamente quelli redatti a corredo del PUC.

### **Articolo 77 Aggiornamento del Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale**

Ogni qual volta l'entrata in vigore di nuove norme di carattere nazionale o regionale, l'approvazione di variazioni dello strumento urbanistico o l'approvazione di Piani di Settore ed altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, rendano superate o contrastanti articoli o parti del presente regolamento, sono automaticamente disapplicati gli articoli o le parti in questione.

Sia in questo caso sia nel caso emergano necessità di interpretazione di particolari punti delle presenti norme, viene predisposto, entro 60 giorni dall'entrata in vigore delle nuove norme di livello superiore o dall'evidenziarsi delle difficoltà interpretative, atto dirigenziale che in un caso evidenzia le norme non più in vigore in quanto sostituite da quelle di livello superiore e nell'altro fornisce interpretazione autentica. L'atto del Dirigente è allegato al Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale, reso pubblico attraverso i più opportuni canali di informazione e rimane efficace fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale variato da parte del Consiglio Comunale.

## ALLEGATO A

### Norme per il contenimento dell'inquinamento luminoso e del consumo energetico da illuminazione esterna pubblica e privata a tutela dell'ambiente

#### Art. A-1 Finalità

La presente disciplina ha come finalità:

1. la riduzione dei consumi di energia elettrica negli impianti di illuminazione esterna e la prevenzione dell'inquinamento ottico e luminoso derivante dall'uso degli impianti d'illuminazione esterna di ogni tipo, ivi compresi quelli di carattere pubblicitario;
2. la uniformità dei criteri di progettazione per il miglioramento della qualità luminosa degli impianti per la sicurezza della circolazione stradale e per la valorizzazione del centro urbano e dei beni culturali ed architettonici;
3. la salvaguardia dell'ambiente naturale, inteso anche come territorio.

#### Art. A-2 Definizioni

- a) *inquinamento luminoso*: emissione di luce artificiale rivolta direttamente o indirettamente verso la volta celeste;
- b) *inquinamento ottico*: emissione diretta o indiretta di luce verso oggetti e soggetti, naturali o manufatti dell'uomo, che non è necessario illuminare;

#### Art. A-3 Requisiti Tecnici dei Componenti e degli Impianti

I componenti degli impianti dovranno avere i seguenti requisiti:

1. efficienza luminosa nominale delle lampade: almeno 90 lm/w;
2. rendimento degli alimentatori delle lampade a scarica: almeno 90 per cento;
3. rendimento ottico degli apparecchi di illuminazione: almeno 90 per cento ;
4. per l'illuminazione degli impianti sportivi e per l'illuminazione monumentale è consentito l'uso di lampade agli alogenuri; è, altresì, consentito l'uso di lampade elettroniche a basso consumo per piccoli impianti con al massimo 10 punti luce; è vietato l'uso di lampade al mercurio;
5. impianti di tipo stradale con impiego di armature stradali: emissione massima 5 cd/klm a 90° e 0 cd/klm a oltre 90°;
6. per il progetto di illuminazione di strade con traffico motorizzato si applicano i valori minimi riportati dalla norma UNI 10439/1995 recante disposizioni sui requisiti illuminotecnici delle strade con traffico motorizzato.

#### Art. A-4 Ottimizzazione del Progetto

Per una data combinazione lampada/apparecchio di illuminazione, i parametri geometrici degli impianti di illuminazione stradale sono scelti in modo che l'interdistanza tra i centri luminosi risulti la massima possibile.

Il piano di manutenzione degli impianti di illuminazione esterna è scelto in modo da minimizzare i consumi energetici.

### **Art. A-5 Valorizzazione del Centro Storico e degli edifici di carattere Monumentale e Architettonico**

Per gli impianti, i requisiti tecnici richiesti sono:

1. gli impianti dovranno essere idonei alla corretta valorizzazione dei beni culturali e del centro storico e le caratteristiche delle lampade dovranno armonizzarsi con i colori degli ambienti e dei beni culturali esistenti;
2. gli impianti e i loro componenti dovranno avere requisiti minimi estetici comuni tenendo presente che gli apparecchi di illuminazione e gli altri componenti (sorgenti, pali, cavi) non costituiscano inquinamento visivo, non abbiano stile incompatibile con l'ambiente, non siano installati su o in prossimità dei manufatti artistici e non siano in numero eccessivo;
5. per gli impianti di facciate di edifici pubblici o privati, a carattere monumentale o architettonico, l'impianto dovrà essere progettato in modo che il flusso luminoso diretto verso l'emisfero superiore non superi il 10 %, per le sagome irregolari, e il 5 %, per le sagome regolari, di quello fuoriuscente dai corpi illuminanti, con luminanza media mantenuta delle superfici di 1 cd/mq, se i dintorni sono bui, 2 cd/mq, se i dintorni sono illuminati; in tali zone dovrà essere assicurata, negli orari previsti, una riduzione complessiva della potenza impegnata non inferiore al 50 %;
6. per gli impianti di illuminazione di facciate di edifici che non hanno carattere monumentale l'impianto dovrà essere progettato in modo da contenere rigorosamente l'emissione del flusso luminoso entro il perimetro dell'edificio e con luminanza media delle superfici di 1 cd/mq.

### **Art. A-6 Regolatori di Flusso Luminoso**

Tutti gli impianti di illuminazione esterna dovranno essere muniti di dispositivi di regolazione del flusso luminoso per la riduzione dei consumi energetici di almeno il 30 % dopo le ore 23 e dopo le ore 24 nel periodo di ora legale; il rendimento di tali dispositivi non dovrà essere inferiore al 97 %.

Per gli impianti di illuminazione di strade extraurbane e di quelle urbane, aventi classe da A a D, come indicate dalla norma UNI 10439/1995, dovranno essere adottati dispositivi idonei alla riduzione automatica dei livelli di illuminamento/luminanza ai valori minimi mantenuti di progetto.

Per le aree a traffico prevalentemente pedonale si applicano i dispositivi di cui al comma 1.

Per le insegne pubblicitarie di non specifico e indispensabile uso notturno, lo spegnimento è fissato alle ore 24; per quelle di esercizi commerciali od altro genere di attività che si svolgono dopo tale orario, lo spegnimento è fissato all'orario di chiusura degli stessi; in caso di insegne non dotate di luce interna, è vietata l'illuminazione dal basso verso l'alto.

### **Art. A-7 Progetto ed adeguamento degli impianti di illuminazione**

Le strutture degli impianti di illuminazione pubblici e privati soggette ad obsolescenza, dovranno essere obbligatoriamente sostituite con altre rispondenti ai requisiti di legge vigenti, anche al fine dell'adeguamento degli impianti alle norme della L.R. 12/2002.

### **Art. A-8 Sanzioni**

L'installazione o la modifica degli impianti di illuminazione esterna, in violazione delle relative norme tecniche, comporta l'applicazione della sanzione amministrativa, fissate con delib.di G.C.

## **ALLEGATO B**

### **Norme in materia energetico ambientale, per il rendimento energetico nell'edilizia e l'uso razionale dell'energia, per il contenimento dell'inquinamento acustico, atmosferico, elettromagnetico, idrico, luminoso - edilizia sostenibile**

#### **Art. B-1      Miglioramento Prestazioni Energetiche Involucro**

Al fine di ridurre i consumi energetici per la climatizzazione invernale ed estiva, in quanto le superfici che godono di maggior soleggiamento invernale, con orientamento SUD SUD-EST SUD-OVEST, possono essere più facilmente protette in estate con opportune schermature, tenendo conto della maggiore altezza del sole sull'orizzonte, gli edifici nuovi, quando non sussistono impedimenti documentabili, dovranno essere posizionati con l'asse longitudinale principale lungo la direzione EST – OVEST con una tolleranza massima di 45°; le istanze con gli edifici contigui, all'interno del lotto, dovranno garantire il minimo ombreggiamento possibile delle facciate nelle peggiori condizioni stagionali, coincidenti con il solstizio di inverno.

L'aspetto architettonico degli edifici dovrà essere caratterizzato da ampie finestre vetrate sul lato sud (superficie ottimale delle vetrate sul lato sud è dell'ordine del 40 % della superficie complessiva) e da aperture di dimensione ridotta sul lato nord. Inoltre, gli spazi abitativi con maggiori esigenze di riscaldamento ed illuminazione dovranno essere disposti a SUD-EST, SUD e SUD-OVEST.

Potranno essere concesse deroghe in relazione alla disposizione del lotto, alla presenza di ombre portate generate da elementi naturale e/o artificiali, ed in presenza di soluzioni alternative che dimostrino, con dettagliate relazioni tecniche, vantaggi energetici.

#### **Art. B-2      Controllo della radiazione solare**

Al fine di ridurre il carico termico dovuto all'irraggiamento solare nel periodo estivo, per gli edifici di nuova costruzione e per le ristrutturazioni, le superfici vetrate dovranno avere coefficiente di trasmissione luminosa elevato, rispettando nello stesso tempo le esigenze di riduzione delle dispersioni termiche e di controllo della radiazione solare entrante. A questo scopo potrà essere efficace l'impiego di vetri selettivi (alta trasmissione luminosa, basso fattore solare, bassa trasmittanza termica).

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

#### **Art. B-3      Controllo trasmittanza involucro**

Al fine di ridurre i consumi energetici per la climatizzazione invernale ed estiva, per gli edifici nuovi e per gli ampliamenti è obbligatorio intervenire sull'involucro edilizio in modo da rispettare contemporaneamente tutti i valori massimi di **trasmittanza termica**; in presenza di copertura a falde a diretto contatto con un ambiente abitato, la copertura, oltre a garantire i valori di trasmittanza indicati nelle norme vigenti, deve essere di tipo ventilato od equivalente. È consentito, quando dimostrato da opportuna relazione, che ne verifichi la necessità, l'eventuale incremento del volume prodotto dagli aumenti di spessore di murature esterne oltre i 30 cm, legati all'esigenza di isolamento, inerzia termica o per la realizzazione di pareti ventilate, nel rispetto delle norme relative alla distanza tra i fabbricati e dai confini di proprietà.

#### **Art. B-4      Miglioramento efficienza energetica impianti termici**

Al fine di ridurre i consumi energetici, per gli edifici nuovi e per gli interventi che prevedono la sostituzione dell'impianto di riscaldamento è obbligatorio l'utilizzo di sistemi di produzione di calore ad alto rendimento.

I generatori devono essere dotati della marcatura di rendimento energetico alto, e certificati conformemente alle norme vigenti.

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

#### **Art. B-5      Impianti centralizzati produzione calore**

Al fine di ridurre i consumi energetici, per gli edifici nuovi con un numero uguale o maggiore di quattro unità abitative, o per volumi maggiori di 1.000 mc, e per gli interventi che prevedono la sostituzione della caldaia è obbligatorio l'impiego di impianti di riscaldamento centralizzati ad alto rendimento, che prevedono un sistema di gestione e contabilizzazione individuale dei consumi.

#### **Art. B-6      Efficienza impianti elettrici**

Al fine di garantire all'utenza una buona illuminazione artificiale negli ambienti interni comuni, in termini di qualità e quantità, ed ottenere una buona distribuzione dell'illuminazione artificiale nell'ambiente, e livelli di illuminamento adeguati, è necessario scegliere e disporre le sorgenti luminose in modo corretto.

È obbligatorio per gli edifici pubblici e del terziario, e per le sole parti comuni degli edifici residenziali:

- a) l'impiego di sorgenti luminose ad elevata efficienza energetica;
- b) verificare che abbiano anche buone prestazioni dal punto di vista del colore della luce, in termini di tonalità di colore e di resa cromatica;
- c) l'uso di dispositivi che permettano di contenere i consumi di energia dovuti all'illuminazione, come interruttori locali, interruttori a tempo, sensori di presenza, sensori di illuminazione naturale.

#### **Art. B-7      Acqua calda sanitaria**

Al fine di ridurre i consumi energetici per la produzione di acqua calda sanitaria attraverso l'impiego dell'energia solare, per gli edifici di nuova costruzione è obbligatorio soddisfare almeno il 50 % del fabbisogno di acqua calda sanitaria attraverso l'impiego di impianti solari termici. I collettori devono essere installati su tetti piani, su falde e facciate esposte a sud, sudest, sud-ovest, fatte salve le disposizioni indicate dalle norme vigenti per immobili sottoposti a vincolo. Il locale tecnico deve essere realizzato di dimensioni e caratteristiche adeguate ad ospitare gli accumuli per l'impianto solare termico nella misura di 50 litri per mq di superficie disponibile per l'impianto solare.

#### **Art. B-8      Energia elettrica**

Al fine di diminuire i consumi annuali di energia elettrica dell'edificio, è auspicabile l'impiego di

generatori di energia elettrica da fonte rinnovabile come pannelli fotovoltaici. Ove sussistano le condizioni, è consigliata l'installazione di impianti solari fotovoltaici allacciati alla rete elettrica di distribuzione, per la produzione di energia elettrica (Legge 9/01/1991 n. 10).

#### **Art. B-9 Ventilazione, Ricambi d'aria**

Al fine di garantire una qualità dell'aria interna accettabile, attraverso l'aerazione naturale degli ambienti, che sfrutti le condizioni ambientali esterne e le caratteristiche distributive degli spazi, senza gravare sui consumi energetici per la climatizzazione, si devono prevedere soluzioni efficaci come:

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

#### **Art. B-10 Isolamento acustico di facciata – Isolamento acustico delle partizioni interne**

Al fine di ridurre al minimo la trasmissione negli ambienti interni del rumore aereo proveniente dall'ambiente esterno e di minimizzare la trasmissione del rumore tra unità abitative adiacenti, è prescritto:

- a) per l'isolamento acustico di facciata posizionare, se possibile, l'edificio alla massima distanza dalla fonte di rumore e sfruttare l'effetto schermante di ostacoli naturali ed artificiali (rilievi del terreno, fasce di vegetazione, altri edifici, etc.); dovranno essere utilizzati materiali naturali con elevato potere fonoassorbente e si dovrà prevedere una distribuzione ottimale degli ambienti interni;
- b) per ottenere un buon isolamento acustico delle partizioni interne, per evitare la propagazione del rumore, è necessario da un lato adottare soluzioni ad elevato potere fonoisolante, dall'altro assemblare i divisori (verticali e orizzontali) in modo tale da ridurre al minimo gli effetti di ponte acustico e di trasmissione sonora laterale.

Le **strategie progettuali da applicare** riguardano i seguenti aspetti:

- c) *elementi involucro esterno*: dovranno essere utilizzati materiali naturali con elevato potere fonoassorbente. Per le pareti opache si consiglia di utilizzare pareti doppie con spessore differente ed all'interno materiale naturale fonoassorbente. Per i serramenti, generalmente l'elemento acustico più debole dell'involucro, si consiglia l'adozione di vetri stratificati o di vetrocamera con lastre di spessore differente e telai a bassa permeabilità all'aria;
- d) *distribuzione degli ambienti interni*: una distribuzione ottimale degli ambienti interni minimizza la necessità di isolamento acustico delle partizioni interne. Le aree che richiedono maggiore protezione sonora (ad esempio camere da letto) devono essere collocate il più lontano possibile dagli ambienti adiacenti più rumorosi (ad esempio cucine, bagni). E' preferibile, quando necessario, porre le aree critiche lungo le pareti di confine, disporre in modo adiacente gli ambienti con la stessa destinazione d'uso o compatibili.

#### **Art. B-11 Isolamento acustico delle partizioni e paramenti**

Al fine di evitare la propagazione del rumore è necessario da un lato adottare soluzioni ad elevato potere fonoisolante (divisori monolitici di massa elevata, divisori multistrato con alternanza di strati massivi e di strati fonoassorbenti, divisori leggeri ad elevato fonoisolamento), dall'altro assemblare i divisori (verticali e orizzontali) in modo tale da ridurre al minimo gli effetti

di ponte acustico e di trasmissione sonora laterale (*flanking transmission*). Nelle strutture in calcestruzzo i tramezzi di separazione possono coincidere con il modulo strutturale, riducendo la trasmissione del suono attraverso le connessioni strutturali, in alternativa, si possono adottare supporti resilienti per i tramezzi o pavimenti galleggianti per ciascuna unità abitativa

### **Art. B-12 Rifiuti solidi**

Al fine di favorire, attraverso una corretta differenziazione, il riutilizzo dei rifiuti solidi organici e non, per gli edifici nuovi e per quelli interessati da interventi di ristrutturazione edilizia estesa all'intero immobile, devono essere previsti appositi locali al piano terreno o interrato, di norma accessibili direttamente dalla via pubblica, riservati esclusivamente ai contenitori destinati alla raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani. Tali locali potranno anche essere realizzati in apposite costruzioni nelle aree di pertinenza, in deroga al divieto di incremento volumetrico (**SLP** massima).

Qualora la tipologia edilizia lo consenta, si può attivare con l'ausilio di apposite attrezzature (composter), la produzione casalinga di compost. Tali attrezzature consentono di evitare la produzione di percolati e di odori sgradevoli, e quindi di poter procedere al compostaggio anche in presenza di piccole aree verdi.

### **Art. B-13 Antenne centralizzate, impianti di condizionamento**

Per il miglioramento della qualità ambientale ed abitativa, nelle nuove costruzioni e negli interventi di manutenzione straordinaria estesi all'intero edificio costituito da più unità immobiliari, è obbligatorio l'installazione di un'unica antenna centralizzata ed, ove possibile, collocarla sulla falda opposta a quella prospiciente la strada pubblica; sono vietate le discese, non confinate in cavidotti, delle antenne mediante cavi esterni.

Sono vietate le installazioni delle unità esterne degli impianti di condizionamento (unità condensanti compressori) sui prospetti principali e sulle facciate degli edifici visibili dalla pubblica via o prospettanti gli spazi di verde pubblico. L'installazione potrà essere effettuata nei prospetti posteriori degli edifici, nei cavedi, e nelle porzioni dei prospetti non visibili dalla strada pubblica o non prospettanti gli spazi pubblici.

### **Art. B14 Gestione acque piovane - Contenimento rifiuti liquidi – Contenimento consumi acqua potabile**

Al fine di razionalizzare l'impiego delle risorse idriche favorendo il riutilizzo, sia ad uso pubblico che privato, delle acque meteoriche, è obbligatoria l'adozione di dispositivi per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei servizi igienici, in base alle esigenze specifiche.

Le cassette devono essere dotate di un dispositivo comandabile manualmente che consenta la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi di acqua: il primo compreso tra 7 e 12 litri e il secondo compreso tra 5 e 7 litri.

La progettazione deve prevedere la predisposizione di sistemi di captazione, filtro e accumulo delle acque meteoriche, provenienti dal coperto degli edifici così come da spazi chiusi ed aperti, per consentirne l'impiego per usi compatibili.

Sono da considerarsi usi compatibili gli scopi di seguito esemplificati:

#### **1) Usi compatibili esterni agli organismi edilizi:**

a) annaffiatura delle aree verdi pubbliche o condominiali;

- b) lavaggio delle aree pavimentate;
- c) usi tecnologici e alimentazione delle reti antincendio.

## **2) Usi compatibili interni agli organismi edilizi.:**

- a) alimentazione delle cassette di scarico dei W.C.;
- b) alimentazione di lavatrici (se a ciò predisposte);
- c) distribuzione idrica per piani interrati a scopi non potabili e lavaggio auto;
- d) usi tecnologici relativi, ad esempio, sistemi di climatizzazione passiva/attiva.

Si devono osservare le seguenti prescrizioni per la raccolta delle acque meteoriche:

### **Art. B-15 Permeabilità delle aree esterne**

Al fine di aumentare la capacità drenante favorendo la riserva d'acqua, la riduzione dell'impatto ambientale delle superfici carrabili-calpestabili, favorendo l'inerbimento, per gli edifici nuovi e per quelli interessati da interventi di ristrutturazione edilizia che interessino anche le aree pertinenziali esterne, il progetto deve prevedere la presenza delle aree permeabili all'acqua nella percentuale stabilita dalle N.T.A.

### **Art. B-16 Qualità ambientale esterna**

Al fine di garantire che gli spazi esterni abbiano condizioni di comfort termico accettabile durante ogni periodo dell'anno, sarà verificata la capacità di riflettere la radiazione solare delle superfici orizzontali dell'edificio e delle pavimentazioni esterne. Le superfici con cui l'utente può entrare in contatto devono infatti presentare scarsa attitudine al surriscaldamento e limitare l'irraggiamento nello spettro dell'infrarosso in quanto influenzano la temperatura e la qualità dell'aria nei pressi della costruzione. Il microclima locale può essere ottimizzato attraverso la scelta della tipologia delle superfici pavimentate e l'opportuna collocazione di specie vegetali.

### **Art. B-17 Scelta dei materiali superficiali**

Nella valutazione delle caratteristiche microclimatiche e ambientali degli spazi aperti adiacenti agli edifici, i materiali di pavimentazione e rivestimento, nonché quelli costituenti gli elementi di arredo e vegetali, rivestono un ruolo fondamentale e la loro scelta richiede lo stesso grado di attenzione di altre parti dell'edificio. Tali superfici assumono grande rilievo in quanto, insieme alle cortine murarie che le delimitano, influiscono in modo determinante sul benessere termico degli utenti degli spazi stessi.

Data: febbraio 2024



**ARCH.A PROGETTI ASSOCIATI (Arch. Edmondo Scarpa)**

**Il R.U.P.: Arch. Angelo Gregorio**

**Il Sindaco: Dr Aldo Luongo**