



0				
0				
0				
0				
N°	DATA	EMISSIONE PER	VISTO	APPROVATO



## COMUNE DI CICCIANO

Provincia di Napoli

	OGGETTO
<b>PROGETTAZIONE GENERALE UFFICIO TECNICO</b>	<b>REGOLAMENTO EDILIZIO</b>
Progetto: 001/01	SCALA:
Data:	DOCUMENTO:
	Rev 0 1 2
File: <b>regolamento.doc</b>	2 A TERMINE DELLE VIGENTI LEGGI SUI DIRITTI DI AUTORE QUESTO ELABORATO NON POTRA' ESSERE COPIATO, RIPRODOTTO O COMUNICATO AD ALTRE PERSONE O DITTE SENZA AUTORIZZAZIONE DEL COMUNE DI CICCIANO

## INDICE

### TITOLO 1 - PRINCIPI ED EFFICACIA DEL REGOLAMENTO EDILIZIO.

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

### TITOLO 2- AMBIENTE URBANO E QUALITÀ DELL'ABITATO.

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

### TITOLO 3 - GLI EDIFICI

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

- Art.25. (Campo di applicazione)

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

- Art.26. (Tutela dall'inquinamento)
- Art.27. (Distanze e altezze)
- Art.28. (Edificazione sul confine)
- Art.29. (Locali seminterrati e sotterranei)
- Art.30. (Scale)
- Art.31. (Locali sottotetto)
- Art.32. (Coperture, balconi, aggetti su suolo pubblico e volumi tecnici)
- Art.33. (Servizi indispensabili degli edifici)

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

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

#### **Capo 4 – Norme igieniche**

- Art.39. (Ricambio d'aria)
- Art.40. (Aerazione attivata: condizionamento - ventilazione meccanica)
- Art.41. (Aerazione di tipo indiretto)
- Art.42. (Apertura di serramenti)
- Art.43. (Illuminazione)
- Art.44. (Requisiti di illuminazione naturale e diretta)

- Art.45. (Isolamento Termico)
- Art.46 (Isolamento Acustico)
- Art.47. (Ambienti di servizio)
- Art.48. (Ambienti con impianti di combustione)
- Art.49. (Areazione dei servizi igienici)
- Art.50. (Areazione tramite corti, patii, cavedi)
- Art.51. (Corti , cortili patii)
- Art.52. (Cavedi, cavedi tecnici e passo d'uomo)
- Art.53. (Salubrità del terreno)
- Art 54. (Isolamento dall'umidità)
- Art.55. (Impermeabilità e prosciugamento)
- Art. 56. (Scarichi)
- Art.57. (Ispezione e campionamento)
- Art.58. (Reti e pozzetti)
- Art.59. (Impianti per le lavorazioni insalubri)
- Art.60. (Pozzi, vasche e cisterne per acque potabili)

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

- Art.61. (Fabbricati rurali)

## **TITOLO 4 - GLI INTERVENTI ED I PROVVEDIMENTI**

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

- Art.62. (Tipologia degli interventi edilizi)
- Art.63. (Manutenzione ordinaria)
- Art.64 (Manutenzione straordinaria)
- Art.65. (Restauro e risanamento conservativo)
- Art.66. (Ristrutturazione edilizia)
- Art.67 (Ristrutturazione urbanistica)
- Art.68. (Nuova costruzione)
- Art.69. (Destinazione d'uso)
- Art.70. (Depositi di materiali a cielo aperto)
- Art.71. (Concessione per varianti essenziali)
- Art.72. (Varianti per le opere su immobili vincolati)
- Art.73. (Demolizioni)
- Art.74. (Interventi per manufatti stagionali)
- Art.75. (Opere urgenti)
- Art.76. (Interventi di arredo urbano, aree scoperte e manufatti)

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

- Art.77. (Opere soggette a Concessione edilizia )
- Art.78. (Contributo per il rilascio della concessione)
- Art.79. (Autorizzazione edilizia)
- Art.80. (Assenso su autorizzazione edilizia)
- Art.81. (Autorizzazione per interventi in zone di tutela paesistico ambientale)
- Art.82. (Denuncia di inizio di attività)
- Art.83. (Denuncia di inizio di attività: interventi specifici)
- Art.84. (Concessioni edilizie in deroga)
- Art.85. (Autorizzazioni edilizie in deroga)
- Art.86. (Deliberazioni su opere pubbliche)
- Art.87. (Concessioni edilizie in sanatoria)
- Art.88. (Autorizzazioni edilizie in sanatoria)

## **TITOLO 5 - L'ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI E LA VIGILANZA**

- Art.89 (Vigilanza e responsabilità)
- Art.90 (Inizio dei lavori)
- Art.91 (Termini e comunicazione dell'inizio dei lavori)
- Art.92. (Richiesta e consegna dei punti fissi)
- Art.93 (Recinzioni provvisorie)
- Art.94 (Strutture provvisorie)

- Art.95 (Interruzione dei lavori)
- Art.96 (Disciplina generale del cantiere)
- Art.97 (Scavi e allontanamento dei materiali di risulta)
- Art.98. (Cautele per ritrovamento archeologico, storici e artistici)
- Art.99 (Manufatti attinenti a servizi pubblici e suolo pubblico)
- Art.100 (Visite tecniche e verifiche straordinarie)
- Art.101. (Tolleranza di cantiere)
- Art.102. (Abitabilità)
- Art.103 (Interventi non ultimati)

#### **TITOLO 6 - LE PROCEDURE**

- Art.104. (Concessione di costruzione – Varianti)
- Art.105. (Presentazione della denuncia di inizio attività e della domanda di provvedimento edilizio)
- Art.106. (Progetto di opere edilizie)
- Art.107 (Allegati al progetto di opere edilizie)
- Art.108. (Verifica e auto-certificazione)
- Art.109. (Verifica preliminare)
- Art.110. (Progetto preliminare)
- Art.111. (Vincolo di asservimento)
- Art.112. (Certificazione urbanistica)
- Art.113. (Responsabile del procedimento)
- Art.114. (Conferenza dei servizi)
- Art.115. (Istruttoria: concessioni)
- Art.116. (Istruttoria: autorizzazioni)
- Art.117. (Interventi urgenti)
- Art.118. (Lottizzazioni edilizie)

#### **TITOLO 7 -GLI ORGANI**

- Art.119. (Commissione edilizia)
- Art.120. (Commissione Edilizia e istruttoria amministrativa)
- Art.121. (Composizione della Commissione edilizia)
- Art.122. (Durata in carica dei componenti della Commissione edilizia)
- Art.123. (Parere obbligatorio della Commissione edilizia)
- Art.124. (Commissione edilizia per le funzioni ambientali)
- Art.125. (Commissione edilizia in materia urbanistica)
- Art.126. (Commissione edilizia: funzionamento)

#### **TITOLO 8 - NORME TRANSITORIE E FINALI**

- Art.127. (Sportello Unico per le attività produttive)
- Art.128 (Barriere architettoniche)
- Art.129 (Nuovo Codice della Strada)
- Art.130 (Termini del procedimento)
- Art.131 (Abrogazione del Regolamento edilizio del 1977)
- Art.132 (Entrata in vigore)

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

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

1. Il presente Regolamento disciplina, a norma della Legge 17 agosto 1942 n.1150 e successive modificazioni ed integrazioni, le caratteristiche degli edifici e delle loro pertinenze, le destinazioni d'uso degli stessi, le attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, sul suolo e nel sottosuolo, le procedure e le responsabilità amministrative di verifica e di controllo, nell'ambito del territorio del Comune di Cicciano, per l'intero territorio.

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

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

### **Art.3. (Definizioni)**

#### **1. Accessibilità, visibilità, adattabilità**

Accessibilità: la possibilità per una persona con disabilità fisiche o sensoriali, di fruire completamente di uno spazio costruito e non, in modo autonomo senza compromettere la propria sicurezza

Visitabilità: possibilità per una persona con disabilità fisiche o sensoriali di fruire di uno spazio costruito e non, almeno nelle sue componenti essenziali: collegamenti verticali e orizzontali, servizi igienici, spazi di relazione.

Adattabilità: la possibilità di modificare nel tempo, con interventi che non interferiscano con le strutture portanti, lo spazio costruito in modo da renderlo completamente accessibile.

#### **2. Aerazione naturale diretta**

E' aerazione naturale diretta l'immissione di aria esterna e l'estrazione di aria viziata attraverso infissi esterni apribili.

#### **3. Aerazione attivata**

E' aerazione attivata la ventilazione di ambienti che non godono di aerazione naturale e nei quali il ricambio d'aria è assicurato dalla immissione di una determinata portata d'aria esterna e conseguentemente, l'estrazione di una portata equivalente d'aria viziata.

#### **4. Aerazione di tipo indiretto**

E' aerazione indiretta di ambienti quella che avviene da locali attigui dotati di ventilazione naturale diretta.

#### **5. Altezza delle costruzioni**

L'altezza delle pareti di un edificio non può superare i limiti fissati per le singole zone dallo strumento urbanistico, ad eccezione dei soli volumi tecnici, purchè siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili e costituiscano una soluzione architettonicamente compiuta. Si intende per parete esterna ogni superficie esterna con inclinazione superiore al 100%. L'altezza di una parete esterna è la distanza verticale misurata dal piano di spiccato (definita dal piano stradale o di sistemazione esterna dell'edificio) alla linea con il piano orizzontale dell'intradosso dei solai di copertura dell'ultimo piano abitabile. (per edifici coperti a tetto, dalla linea di gronda del tetto, considerata con una sporgenza di 1,00 mt. Dalla parete verticale del fronte, o se questo ha pendenza superiore al 35% dai due terzi della proiezione verticale del tetto).

#### **6. Altezza interna dei locali**

E' la lunghezza del segmento appartenente ad una retta verticale ed avente per estremi inferiori e superiori rispettivamente i punti di incontro della retta stessa con il piano del pavimento del locale e con il piano orizzontale dell'intradosso del soffitto finito.

#### **7. Ambiente urbano**

E' l'insieme degli elementi naturali ed antropici che formano gli spazi della città.

## 8. Arredo urbano

Sono definiti di “arredo urbano” gli interventi volti alla valorizzazione del contesto urbano e della corretta fruizione degli spazi da parte di tutti i cittadini attraverso la collocazione e la realizzazione di:

- Distintivi urbani, quali monumenti, fontane, decorazioni e pitture murali che per il loro messaggio figurativo e spaziale hanno come obiettivo la valorizzazione degli spazi urbani;
- Cartellonistica murale o a struttura autoportante;
- Impianti di segnaletica stradale, attrezzature per l’illuminazione di spazi pubblici o aperti al pubblico, volumi tecnici da ubicare in area di pubblica circolazione;
- Aree specializzate per la sosta all’aperto, in aree verdi, lungo i percorsi, pedonali e/o stradali, dotate di sedute, cestini porta rifiuti, fioriere, dissuasori, fontanelle recinzioni, gazebi, pergolati, pensiline;
- Cartellonistica informativa posta all’interno di spazi aperti pubblici o aperti al pubblico e/o lungo i percorsi pedonali e stradali;
- Aree specializzate per il gioco, le attività fisiche e socializzanti all’aperto (percorsi ciclabili o altro), diversificatamente attrezzate per utenti di tutte le età;
- Impianti di irrigazione e drenaggio delle aree verdi;
- Orti urbani attrezzati
- Attrezzature per favorire il richiamo e la vita di fauna e avifauna locale quali, richiami, casette ricovero, moangiaioie, fonti d’acqua nonché particolari essenze vegetazionali (bacche, frutti, e fiori);
- Aree specializzate per cani;
- Monumenti ed edicole funerarie.

## 9. Impianti tecnologici

Sono impianti tecnologici degli edifici sia residenziali che produttivi o commerciali, gli impianti: elettrici, idraulici, di distribuzione del gas, di riscaldamento, condizionamento, sollevamento, per le comunicazioni, le telecomunicazioni, per la compattazione, differenziazione e la conservazione dei rifiuti solidi urbani in accordo con le nuove normative vigenti.

## 10. Interventi relativi ad aree scoperte.

Sono definiti come relativi ad aree scoperte, gli interventi volti alla formazione di cortili e giardini o, comunque, alla sistemazione del terreno non utilizzato per l’edificazione.

## 11. Interventi per manufatti provvisori.

Gli interventi volti a insediare sul territorio comunale manufatto provvisori anche infissi al suolo, necessari per far fronte ad esigenze stagionali o transitorie e attivi comunque per periodi non superiori a otto mesi.

## 12. Destinazione d’uso

La funzione o le funzioni attribuite ad un edificio o ad una o più porzioni dello stesso.

## 13. Fronte della costruzione.

Figura geometrica rappresentata da una faccia del volume di costruzione e delimitata alle estremità inferiore e superiore rispettivamente dal piano di spiccato e dal piano o dai piani di intradosso del solaio di copertura dell’ultimo piano abitabile.

## 14. Illuminazione naturale diretta.

E’ illuminazione naturale diretta quella proveniente da aperture vetrate in facciata e in copertura anche se inclinate.

## 15. Illuminazione naturale indiretta

E’ illuminazione naturale proveniente da locali attigui illuminati con luce diretta e naturale.

## 16. Illuminazione artificiale.

E’ illuminazione proveniente da corpi luminosi alimentati

## 17. Locali seminterrati e sotterranei.

Seminterrato è il locale che, per parte della sua altezza, si trova sotto il piano del marciapiede stradale. Sotterraneo è il locale la cui quota di estradosso del solaio di copertura sia inferiore o uguale a quella del marciapiede stradale.

## 18. Locali sottotetto.

Sono i locali posti tra l’estradosso dell’ultimo solaio abitabile e il solaio di copertura di tutta o di parte dell’estensione dell’ultimo piano abitabile stesso.

## 19. Locali tecnici.

Nelle costruzioni sono quei locali destinati all’alloggiamento degli impianti tecnologici quali: impianti elettrici, idraulici, di riscaldamento, di condizionamento, di sollevamento, di telecomunicazioni, al servizio dei residenti nelle costruzioni residenziali, degli addetti, nelle costruzioni a destinazione produttiva.

## 20. Locali accessori.

Sono quei locali localizzati nei sottotetti e nei locali seminterrati, senza requisiti di abitabilità, per quali sono ammesse destinazioni accessorie alla residenza di pertinenza quali: ripostigli, lavanderie, guardaroba.

## 21. Piano di spiccato.

E’ il piano orizzontale passante per la quota di spiccato.

**22. Quota di spiccatto**

E' la quota più alta del marciapiede pubblico fronteggiante lo spazio privato di pertinenza della costruzione. Qualora manchi il marciapiede pubblico o la costruzione riguardi uno spazio privato avente in tutto o in parte quota diversa da quella del marciapiede pubblico, la quota di spiccatto è data dalla sistemazione del terreno.

**23. Requisiti di abitabilità**

Sono requisiti di abitabilità:

- il rispetto delle altezze minime e medie dei locali
- il rispetto dei valori minimi aeroilluminanti (eccezione fatta per le deroghe ammesse o per diverse disposizioni di legge)

**24. Ricambio d'aria.**

La possibilità, anche meccanica, di creare all'interno di una unità immobiliare, un movimento d'aria tale da consentirne il riciclo.

**25. Spazi di abitazione.**

Sono spazi di abitazione: sale soggiorno, uffici, studi, cucine, spazi di cottura, sale da pranzo, camere da letto, sale da gioco, negozi, sale di lettura ed assimilabili.

**26. Spazi di servizio.**

Sono spazi di servizio: bagni, gabinetti, antibagni, corridoi, disimpegni, ripostigli, lavanderie, spogliatoi, guardaroba, dispense.

**27. Spazio di cottura.**

Parte del locale soggiorno o pranzo destinato alla preparazione e alla cottura degli alimenti.

**28. Superficie utile lorda: S.u.l.**

La superficie utile lorda complessiva è la somma di tutte le superfici coperte comprese entro il profilo esterno delle pareti perimetrali ai vari piani e soppalchi di interpiano.

**29. Superficie utile dell'alloggio.**

E' la superficie delimitata dal perimetro esterno dell'alloggio, diminuita delle superfici occupate dalle pareti perimetrali, dalle pareti interne, dai pilastri, dai vani delle porte e delle portefinestre, dalle canne di aerazione o fumarie, dagli eventuali camini, dai cavedi, dalle scale interne non comuni e dalle logge.

**30. Superficie minima utile degli spazi di abitazione.**

E' la superficie minima utile ammessa per i diversi spazi di abitazione.

**31. Superficie minima utile dell'alloggio.**

E' la superficie minima utile ammessa per l'alloggio

**32. Superficie coperta e rapporto di copertura.**

La superficie coperta(S.c. espressa in mq.) è la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, con esclusione delle parti aggettanti aperte, come balconi, sporti di gronda e simili. Per le costruzioni caratterizzate da diversa conformazione planimetrica dei piani, si assume come superficie coperta la superficie di maggiore estensione tra le seguenti:

- superficie del piano direttamente insistente sul terreno;
- superficie corrispondente alla media delle superfici dei singoli piani;
- superficie dell'eventuale piano la cui estensione superi per più del 20% la superficie corrispondente alla media delle superfici.

**33. Superficie occupata.**

Superficie risultante dall'accorpamento alla superficie coperta della superficie in sottosuolo eccedente la superficie coperta stessa. Concorrono a formare la superficie occupata le superfici di corselli e rampe carrabili, parcheggi in superficie, percorsi pedonali consolidati.

**34. Superficie filtrante.**

E' la superficie sistemata a verde non costruita sia fuori terra che nel sottosuolo destinata principalmente a migliorare la qualità dell'intervento, del contesto urbano esistente. Sono considerate filtranti soluzioni alternative quali superfici in ghiaia pressata, in legno con fughe inerbate, in corteccia vegetale e in materiali che non compromettano la permeabilità del terreno. La suddetta superficie deve inoltre essere utilizzata in modo da non provocare l'inquinamento del sottosuolo. Negli insediamenti industriali la pavimentazione realizzata tramite la posa di piastrelle autobloccanti è considerata superficie filtrante.

**35. Sagoma di un edificio.**

Contorno che viene ad assumere l'edificio e che comprende ogni punto esterno e non solamente le superfici verticali con particolari requisiti di continuità quali le pareti chiuse.

**36. Tipologia**

Insieme di elementi figurativi, strutturali e funzionali, tra loro correlati, attraverso i quali sono fissati i caratteri di una costruzione. Elementi tipologici sono, pertanto, quegli elementi specifici che determinano i caratteri fondamentali di un edificio, il mutamento tipologico e la trasformazione di questi caratteri fondamentali.

**37. Variazione d'uso**

E' la variazione di destinazione d'uso, la sostituzione di una attività o funzione insediata con una diversa.

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

1. Le disposizioni contenute nel presente Regolamento, unitamente alle Norme di Attuazione del P.R.G. , dettano le norme necessarie a disciplinare la corretta esecuzione delle scelte di piano.
2. In caso di interventi complessi, mediante concessione edilizia convenzionata ovvero in esecuzione di piani urbanistici attuativi, si applicano le norme edilizie contenute in tali strumenti che prevalgono sulle norme di cui ai Titoli II e III del presente Regolamento Edilizio.

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

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

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

1. Le disposizioni contenute nel presente Regolamento Edilizio sono oggetto di periodico aggiornamento ed integrazione da parte degli Organi Comunali, in relazione alle sopravvenute norme di legge o di natura straordinaria ovvero in relazione alla concreta applicazione delle disposizioni stesse

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

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

1. Il Comune favorisce gli interventi di miglioramento dell'ambiente urbano; in particolare, vengono promossi, la sistemazione delle aree verdi private, l'inserimento di elementi di arredo urbano, ivi compresi elementi di illuminazione pubblica, l'adeguata integrazione di parcheggi pubblici e privati.
2. In attuazione della disciplina di legge, il Comune favorisce la realizzazione di interventi di recupero del patrimonio edilizio, in particolare, vengono promossi il rifacimento delle facciate, la sistemazione delle aree a verdi private, ivi compresa l'adeguata integrazione di parcheggi pubblici e privati.

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

1. Gli edifici devono essere dotati delle canalizzazioni interne per i servizi di fognatura, idrici, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, dell'energia termica e di telecomunicazioni e devono essere allacciati alle relative reti ed infrastrutture secondo la vigente disciplina.
2. Le reti ed infrastrutture di cui al comma precedente costituiscono opere di urbanizzazione primaria.
3. Le dotazioni, gli allacciamenti e le infrastrutture di cui ai commi precedenti, obbligatori negli interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione edilizia, devono essere approntati anche nel caso di interventi di manutenzione straordinaria e risanamento conservativo che prevedano l'adeguamento dei servizi tecnologici riguardanti un intero edificio.
4. L'approntamento e la realizzazione delle dotazioni, degli allacciamenti e delle infrastrutture di cui sopra devono essere autocertificati dal professionista incaricato di redigere il progetto edilizio e non costituiscono elemento condizionante l'inizio dei lavori o il rilascio dei provvedimenti edilizi.
5. I proprietari sono tenuti a consentire l'alloggiamento sugli edifici di elementi di illuminazione pubblica per opere di interesse collettivo, volte a valorizzare la sede stradale antistante.
6. L'installazione degli apparati di ricezione, singoli e collettivi, delle trasmissioni radiotelevisive satellitari deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro della città e del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale. Gli immobili già dotati di impianti centralizzati tradizionali di ricezione si avvalgono di antenne paraboliche collettive anche per la ricezione delle trasmissioni radiotelevisive satellitari.
7. Al fine di garantire la salvaguardia degli aspetti paesaggistici nel centro storico cittadino, sull'intero territorio della Zona omogenea A - Centro Storico- (art.----delle Norme Tecniche di attuazione del P.R.G.) sono vietate le installazioni di antenne paraboliche all'esterno di balconi, terrazzi che non siano di copertura, comignoli, giardini e cortili quando le antenne siano visibili dal piano della strada delle pubbliche vie. Le stesse devono essere collocate sulla copertura degli edifici, possibilmente sul versante opposto la pubblica via.



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

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

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

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

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

2.1. le superfici degli spazi aperti realizzati in forma di porticato, loggia, balcone, terrazzo e cavedio, in forma di pilotis ovvero le tettoie aperte su uno dei lati maggiori, per la parte di essi non eccedente il 50% della superficie coperta; la superficie di detti spazi aperti, con esclusione dei porticati, che supera il 50% della superficie coperta sarà considerata come superficie coperta e conteggiata per la determinazione della volumetria massima consentita;

2.2. le superfici degli ascensori e degli annessi pianerottoli di sbarco, i corpi scala chiusi, le scale di sicurezza e i vani corsa degli impianti di sollevamento;

2.3. le superfici degli spazi destinati al ricovero ed alla sosta delle autovetture, realizzate in sottosuolo, comprese quelle di accesso e di manovra ed indipendentemente dal loro carattere pertinenziale, nonché le superfici degli spazi destinati al ricovero ed alla sosta delle autovetture realizzate sul soprassuolo ( box auto ) aventi una superficie coperta netta di max mq. 18,00 ed altezza netta di max m. 2,20 a condizione che gli stessi non siano realizzati nelle intercapedini tra fabbricati e rispettino le distanze stabilite per la ZTO a cui appartengono;

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

2.5. le superfici dei piani interrati e le superfici dei piani parzialmente interrati, quando l'altezza media della parte fuori terra risulti inferiore a mt.1,00, misurata tra il livello del terreno circostante e l'estradosso del solaio;

2.6. le superfici dei piani sottotetto, che non hanno i requisiti di abitabilità, pari o inferiori alla superficie dell'ultimo piano aventi altezza netta massima alla gronda (Hg) di m. 1.40 , misurata tra l'estradosso dell'ultimo solaio piano e l'intradosso della falda inclinata, altezza al colmo (Hc) in funzione dell'altezza netta media interna (Hm), che non deve essere superiore a m. 2.40 .

L'inclinazione delle falde deve essere costante dalla linea di gronda fino al raggiungimento della linea di colmo con pendenza non superiore a 35% . Sono ammesse aperture di abbaini e/o lucernari esclusivamente per consentire il ricambio d'aria, la sommatoria di essi non deve essere superiore ad 1/10 della superficie di coperta del sottotetto;

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

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

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

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

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

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

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

Per gli edifici con copertura inclinata, il volume del sottotetto abitabile ed avente le altezze superiori a quelle di cui al precedente punto 2.6 dell'Art. 10, va computato moltiplicando la superficie utile lorda del sottotetto per la corrispondente altezza misurata alla linea di gronda della copertura, con falde aventi pendenza non superiore al 35%.

Per gli edifici con piani seminterrati, al volume così definito va aggiunto il volume del seminterrato da calcolarsi come prodotto della superficie utile lorda del seminterrato per la relativa altezza media fuori terra, qualora detta altezza media risulti maggiore a mt.1,00, misurata dalla quota di sistemazione esterna e l'intradosso del solaio di calpestio del piano terra/rialzato.

Dal volume degli edifici vanno esclusi i volumi dei torrini scala e serbatoi, per la parte che fuoriesce dalle coperture, e i volumi dei vespai aventi dimensione massima di mt.1,00 misurata tra il livello del terreno circostante e l'intradosso del solaio. Vanno, altresì, esclusi:

- i volumi dei corpi scala completamente chiusi e/o aperti;
- i volumi dei seminterrati e dei sottotetti con le dimensioni di cui al precedente art.10, punto 2.5 e 2.6 tenuto, altresì, conto della destinazione d'uso degli stessi, prevista dal citato art.10, punto 5;
- i volumi dei box auto chiusi di cui al precedente art. 10 punto 2.3 .

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

1. La superficie coperta dalle costruzioni, così definita all'art.3 deve rispettare il rapporto fissato nelle Norme di Attuazione al P.R.G..
2. La superficie occupata non deve risultare superiore al 90% del lotto di pertinenza nelle zone "A" e "B 1", di cui agli articoli delle Norme di attuazione del vigente P.R.G.; all'80% del lotto di pertinenza nelle altre zone omogenee.
3. Correlativamente la superficie filtrante non deve risultare inferiore al 10% nelle zone "A" e "B 1" suindicate, ed al 15% nelle altre zone omogenee; detta superficie deve avere carattere di continuità.
4. La superficie filtrante deve essere sistemata superficialmente a verde o comunque mediante soluzioni filtranti alternative che garantiscano pregio ambientale.

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

1. E' consentita la variazione della destinazione d'uso attuata mediante la sostituzione, anche con opere di carattere edilizio, di un'attività o funzione esercitata con altra che, secondo le Norme di attuazione del P.R.G., sia considerata compatibile con la zona funzionale.
2. La variazione di destinazione d'uso, comportante opere edilizie, è soggetta alle prescrizioni e al titolo abilitativo relativi al tipo di intervento nel quale ricadono tali opere.

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

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

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

1. Ai requisiti di accessibilità, fruibilità e adattabilità sono ammesse le deroghe previste dalla legislazione vigente, ed in particolare quelle relative a:
  - 1.1 i locali tecnici, il cui accesso è riservato ai soli addetti;
  - 1.2. gli edifici residenziali con non più di tre livelli fuori terra, per i quali è consentita la deroga all'installazione di meccanismi per l'accesso ai piani superiori, purché sia assicurata la loro installazione in tempi successivi;
  - 1.3. gli edifici, gli spazi ed i servizi pubblici, per i quali è ammessa deroga in casi di dimostrata impossibilità tecnica, connessa agli elementi strutturali o impiantistici;
  - 1.4. gli edifici soggetti a vincolo di cui alla legge n.1497/1939 e legge n.1089/1939, nei casi in cui le opere di adeguamento costituiscano pregiudizio ai valori storici ed estetici del bene tutelato.
2. Negli edifici unifamiliari è richiesto solo il requisito dell'adattabilità.

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

1. L'Amministrazione comunale può, per ragioni di pubblico interesse e previo avviso alla proprietà, applicare (o fare applicare) sul fronte delle costruzioni:
  - 1.1 le targhe con indicazione dei nomi assegnati alle aree pubbliche;
  - 1.2. i cartelli per segnalazioni stradali;
  - 1.3. le piastrine e i capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamenti, di idranti, ecc.;
  - 1.4. le mensole, i ganci, le condutture per la pubblica illuminazione e per i servizi di trasporto pubblico;

- 1.5. i cartelli indicatori dei pubblici servizi di trasporto, di pronto soccorso e delle farmacie;
- 1.6. i cartelli segnalatori dei servizi pubblici postali, telefonici e simili;
- 1.7. gli orologi elettrici;
- 1.8. i sostegni per i fili conduttori elettrici;
- 1.9. gli avvisatori elettrici stradali con i loro accessori e ogni altro elemento indispensabile all'organizzazione degli spazi pubblici;
- 1.10. le targhe e gli apparecchi relativi ai pubblici servizi.
2. Le targhe delle vie, le piastrine, i capisaldi, gli avvisatori, gli orologi elettrici e i cartelli sopra indicati non devono in alcun modo essere sottratti alla pubblica vista.
3. L'installazione di quanto sopra elencato non deve costituire barriera visiva di disturbo del traffico o essere pericolosa per il pedone.
4. Il proprietario, prima di iniziare qualsiasi lavoro nella parte di un fabbricato alla quale sia apposto uno degli apparecchi o indicatori di cui ai commi precedenti, deve darne avviso al Sindaco o all'Ente interessato, che prescrivono nel più breve tempo possibile le cautele del caso.
5. La manutenzione degli oggetti, elencati nel presente articolo, nonché delle parti di facciata da essi direttamente interessate, è a carico degli enti o privati interessati.
6. Gli indicatori e gli apparecchi di cui al presente articolo possono essere applicati sul fronte di costruzioni soggette a tutela soltanto qualora non esistano ragionevoli alternative e con le attenzioni rese necessarie dalle caratteristiche delle costruzioni stesse e dell'ambiente e previo parere dell'Amministrazione preposta alla tutela del vincolo.

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

1. L'Amministrazione comunale assegna il numero civico e i relativi subalterni da apporsi a spese del proprietario. Gli indicatori numerici vengono posati esclusivamente a cura dell'Amministrazione comunale, utilizzando materiale resistente (numero bianco su fondo nero), secondo le sagome e le forme derivanti dalla tradizione locale. Allo scopo di realizzare una nuova numerazione, l'amministrazione può applicare indicatori provvisori.
2. Il numero civico deve essere collocato a fianco della porta di ingresso, a destra di chi la guarda dallo spazio pubblico, a un'altezza variabile da due metri a tre metri e deve essere mantenuto nella medesima posizione a cura del proprietario.
3. Le eventuali variazioni della numerazione civica, previa notifica all'interessato, sono realizzate a spese dell'Amministrazione comunale.
4. In caso di demolizione dell'edificio, di soppressione di porte esterne di accesso pedonale o di variazione della numerazione civica, il proprietario restituisce all'Amministrazione, nel termine di quindici giorni, gli indicatori in precedenza assegnatigli.
5. Gli Amministratori dei condomini sono tenuti ad apporre nei pressi dell'entrata dell'edificio da loro amministrato idonea targhetta fissata in modo stabile, contenente i propri dati e recapito, affinché possano essere contattati nei casi di emergenza.
6. All'esterno dell'edificio, sotto il numero civico, sarà apposta una targa che riporti l'anno di ultimazione del fabbricato.

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

1. L'Amministrazione comunale provvede ad apporre la numerazione civica, ai sensi della normativa vigente, per tutte le unità semplici (abitazioni, esercizi commerciali e simili) accessibili dalla pubblica via.
2. L'amministrazione comunale fornisce, altresì, i criteri per l'indicazione degli accessi interni (accessi indiretti all'area di pubblica circolazione).
3. L'indicatore interno viene posato a cura del proprietario. Qualora la numerazione interna non venisse realizzata dal proprietario, vi provvede l'amministrazione addebitandone le spese al proprietario.

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

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

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

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

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

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

#### **Art.22. (Nuovi passi carrabili)**

1. A seguito del rilascio dei provvedimenti richiesti per gli interventi edilizi, sullo spazio asservito dal passo carrabile è consentita, a spese dell'edificante e a cura dell'Amministrazione Comunale l'apertura di passi carrabili nella cordatura del marciapiede per l'accesso dei veicoli agli spazi privati ove:
  - 1.1 la larghezza del passo carrabile non sia inferiore a 3,50 mt. e non sia superiore a 5.50 mt.; la larghezza può essere di dimensioni maggiori per comprovate necessità nel caso di attività produttive;
  - 1.2. la distanza del passo carrabile dallo spigolo della costruzione in angolo fra due spazi pubblici, percorsi da traffico veicolare, non sia inferiore a 12 mt., fatti salvi i casi di comprovata impossibilità;
  - 1.3. la distanza da un altro passo carrabile non sia inferiore a 2 mt. ed inoltre la distanza dello stesso e del relativo varco veicolare dal confine di proprietà non sia inferiore a 1 mt..
2. Il passo carrabile è consentito pur in assenza di una o più delle condizioni di cui al precedente comma, in casi eccezionali e di comprovata impossibilità a realizzare diversamente l'accesso.

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

1. Nelle nuove costruzioni, quando l'accesso agli spazi destinati al ricovero dei veicoli è assicurato tramite rampe, le stesse devono avere le seguenti caratteristiche:
  - 1.1 rampe di accesso antisdrucchiolevoli di idonea pendenza, non superiore al 25% per le nuove edificazioni, con dimensioni minime della carreggiata pari a:
    - 3.50 mt. nei tratti rettilinei
    - 4.00 mt. in curva e nei raccordi fra tratti rettilinei, comunque inseriti nella corona circolare compresa tra il raggio minimo di 3.50 mt. e massimo di 9.50 mt.;
  - 1.2. percorsi pedonali larghi almeno 0.60 mt. adiacenti alle rampe, scalinati o dentati per il transito dei pedoni; è possibile non assicurare tale requisito:
    - quando esista un percorso di scale o di ascensori alternativi posti nelle adiacenze;
    - in caso di comprovata impossibilità nel recupero di organismi edilizi esistenti;

- 1.3. tratti in piano lunghi almeno 3.50 mt. da ricavare nello spazio privato per il collegamento del piano con lo spazio pubblico o con altro spazio riservato ai pedoni.
2. Non sono ammesse deroghe ai requisiti previsti ai precedenti punti 1.1 e 1.2 nelle autorimesse o parcheggi pubblici con parcheggio a rotazione.  
Ove la capacità di parcheggio dell'area privata sia inferiore a 15 boxes o posti macchina è sufficiente l'installazione di specchi parabolici.
3. Le rampe e i percorsi destinati ai pedoni, nonché i tratti piani di collegamento, devono essere protetti da opportuni ripari verticali.
4. La dimensione minima dei corselli di distribuzione interna è fissata a:
  - 4.00 mt. per l'accesso ai boxes;
  - 3.50 mt. per l'accesso ai posti macchina tracciati a vernice.
5. Nelle nuove costruzioni e in edifici sottoposti a ristrutturazione, sia pubblici che privati, residenziali e non, esclusi gli edifici unifamiliari, il collegamento pedonale tra i piani destinati al ricovero dei veicoli e quello degli ingressi potrà essere assicurato, anche tramite ascensori accessibili e/o da servorampa.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Negli interventi di nuova costruzione la distanza degli edifici dal confine con proprietà di terzi e l'altezza massima degli stessi deve rispettare i limiti fissati dalle Norme di Attuazione del P.R.G. .
2. La distanza degli edifici è la distanza minima tra le proiezioni verticali di tutte le parti dei fabbricati - misurata nei punti di massima sporgenza e valutata radialmente da ciascun punto- e la linea di confine. Il calcolo di detta distanza

non deve tener conto di sporgenze, aggetti, balconi con sporti inferiori a mt.1.20, purchè aperti; nel predetto calcolo sono, invece, inclusi verande e bowindows.

3. L'altezza di un edificio è la distanza verticale misurata dalla linea di terra (definita dal piano stradale o di sistemazione esterna dell'edificio) all'estradosso dell'ultimo solaio per edifici a copertura piana ed alla linea di gronda per edifici a copertura inclinata, con esclusione dei soli volumi tecnici.

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

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

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

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

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

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

1. Le scale che collegano più di due piani, compreso il piano terra, devono essere aerate e illuminate direttamente dall'esterno o a mezzo di lucernario con apertura pari almeno a mq. 0,50 per ogni piano servito o mediante finestre di superficie non inferiore a mq.1,50 per ogni piano servito.

2. Le scale a chiocciola sono consentite all'interno delle singole unità immobiliari.

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

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

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

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

1. I locali sottotetto di nuova edificazione ed esistenti possono essere adibiti ad abitazione o uffici se l'altezza utile media è non inferiore a mt.2,70 e l'altezza minima non inferiore a mt.2,30; i locali sottotetto di nuova edificazione ed esistenti, aventi le dimensioni di cui al precedente art.10, punto 2.6, possono essere destinati a locali accessori alla residenza, quali ripostiglio, guardaroba, lavanderia, con esclusione dell'abitazione.

2. Possono essere dotati di impianto elettrico, riscaldamento, servizio igienico con superficie minima di mq.2, anche a ventilazione forzata.

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

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

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

3. Le tende solari, aggettanti su spazio pubblico, possono essere realizzate, a condizione che abbiano un'altezza dal piano viabile tale da non ostacolare il traffico ovvero determinare situazioni di pericolo, e comunque non inferiore a mt.2.50 dalla quota dal marciapiede.

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

1. Gli edifici devono poter fruire, in misura adeguata alla loro destinazione, di almeno i seguenti servizi fondamentali:
  - 1.1 riscaldamento;
  - 1.2. distribuzione dell'acqua potabile e dell'energia elettrica;
  - 1.3. raccolta e allontanamento delle acque meteoriche, delle acque usate, dei liquami, dei rifiuti solidi ed eventualmente liquidi. Nelle nuove costruzioni devono essere previsti spazi per la raccolta dei rifiuti solidi urbani effettuata in modo separato;
  - 1.4. trasporto verticale delle persone e delle cose, secondo quanto previsto dalla legislazione vigente in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;
  - 1.5 protezione dagli incendi.
  - 1.6 eventuale aerazione forzata.

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

#### **Art.34. (Altezze minime dei locali)**

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

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

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

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

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

- camere ad un letto	mq.9,00
- camere a due letti	mq.14,00
- soggiorno (anche con spazio di cottura)	mq.14,00
- cucina	mq.8,00
- servizio igienico (con lato minimo di mt.1,70 per alloggi con superficie utile maggiore di mq. 70)	mq.3,50.

Per il secondo servizio igienico è richiesta una superficie minima di mq. 2,00 e un lato minimo di m. 1,20.

2. Gli alloggi devono essere dotati almeno di uno spazio di cottura e di un servizio igienico.
3. Negli immobili destinati ad uffici e negozi, quando non regolamentati da specifiche norme al riguardo, la superficie dei servizi igienici non deve essere inferiore a 1.50 mq. Nelle nuove costruzioni e nelle ristrutturazioni sarà previsto almeno un servizio igienico accessibile con tazza wc e lavabo sospesi.

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

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

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

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

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

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

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

3. Per gli edifici esistenti qualora l'altezza come sopra definita sia per il locale sottostante che per il locale soprastante, sia almeno di mt.2,20, la superficie del soppalco può raggiungere 1/2 della superficie del locale.

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

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

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

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

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

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

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

## **Capo 4 – Norme igieniche**

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

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

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

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

2. E' ammessa nei seguenti casi:

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

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

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

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

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

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

a) locali non destinati alla permanenza di persone (quali ad es.: i ripostigli, le cantine, i sottotetti);

b) spazi destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale all'interno delle singole unità immobiliari (quali ad es. i corridoi).



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

1. Le parti apribili dei serramenti occorrenti per la ventilazione naturale degli ambienti mediante aria esterna, misurate convenzionalmente al lordo dei telai, non possono essere inferiori a 1/10 del piano di calpestio dei locali medesimi.
2. Sono escluse dal calcolo le porte di accesso alle unità immobiliari, se non a diretto contatto con l'esterno dell'edificio e dotate di opportune parti apribili, ad eccezione dei locali adibiti ad attività commerciali aperti al pubblico.
3. Le parti apribili computate nei calcoli per la verifica dei rapporti di aerazione devono essere esclusivamente verticali; qualora poste in copertura, potranno essere anche inclinate, purché site ad una altezza da pavimento tale da assicurare il rispetto di tutte le normative di sicurezza. Il comando automatizzato che le attiva deve essere posto in posizione e a distanza di sicurezza, raggiungibile in posizione eretta e facilmente manovrabile anche da persone sedute.
4. La conservazione delle minori superfici aeranti esistenti è consentita a condizione che non vengano peggiorati i rapporti di aerazione già esistenti.
5. La superficie finestrata che garantisce il ricambio d'aria può essere ridotta a 1/12 del piano di calpestio negli ambienti dotati di serramento apribile da pavimento all'intradosso finito del soffitto.

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

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

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

1. L'illuminazione naturale diretta può essere del tipo perimetrale o zenitale o mista.
2. Nel caso di luce proveniente dalle pareti perimetrali esterne degli ambienti abitabili le parti trasparenti, misurate convenzionalmente al lordo dei telai degli infissi, non devono avere area complessiva inferiore a 1/10 di quella della superficie del pavimento degli ambienti stessi quando la profondità del pavimento di ogni singolo ambiente non superi 2,5 volte l'altezza da terra del punto più elevato della superficie finestrata.
3. Per profondità maggiori che comunque non devono essere superiori a 3,5 volte l'altezza, l'area complessiva delle parti trasparenti misurate come sopra non deve essere inferiore a 1/8 dell'area del pavimento.
4. Laddove non sia possibile modificare le pareti perimetrali esterne, la conservazione delle minori superfici trasparenti esistenti è consentita a condizione che non vengano peggiorati i rapporti di illuminazione già esistenti.
5. Nel caso di luce zenitale, l'area complessiva delle parti trasparenti, non deve essere inferiore a 1/12 dell'area del pavimento.
6. Nel caso di situazioni miste, il contributo della luce zenitale, in questo caso equiparato a quello delle pareti perimetrali (e quindi pari a 1/10 della superficie di pavimento), vale al solo fine dell'aumento della profondità dell'ambiente.

#### **Art.45.( Isolamento termico)**

Tutte le costruzioni e le porzioni di queste devono rispettare la legislazione vigente in materia di coibenza e di consumo energetico.

Per le nuove costruzioni, fermo restando l'obbligo della concessione edilizia, il committente deve presentare prima dell'inizio dei lavori presso il competente ufficio comunale, allegata al progetto esecutivo, una documentazione idonea a dimostrare la rispondenza delle caratteristiche d'isolamento termico a quanto previsto dalle norme, firmata dal committente e dal progettista.

Nel caso di costruzioni da ristrutturare la documentazione di cui sopra deve essere depositata prima del rilascio della concessione edilizia.

Nel caso di varianti e/o modifiche al progetto originale il committente deve depositare la documentazione contestualmente alla presentazione del progetto di variante, completa delle indicazioni atte a dimostrare che anche con l'introduzione delle modifiche sono rispettate le norme.

#### **Art.46. ( Isolamento acustico)**

Negli edifici di nuova costruzione, nelle sopraelevazioni, negli ampliamenti e nelle ristrutturazioni sostanziali di fabbricati esistenti, deve essere realizzato un adeguato isolamento delle strutture verticali ed orizzontali contro i rumori sia esterni che interni.

Cura particolare dovrà essere osservata nell'isolamento delle murature di divisione tra diversi alloggi che debbono, come minimo, avere uno spessore complessivo di cm.20 e contenere un adeguato spessore di materiale acusticamente coibente con materiali smorzanti e fonoassorbenti.

Fuori dalle classi tipologiche delle zone particolarmente protette dal rumore e fuori dal relativo piano di zonizzazione acustica il valore massimo (rumore ambientale) ammesso di incremento sono +40db(A), tra ambiente esterno ed interno, misurato al centro dell'ambiente nelle ore diurne con finestra chiusa, mentre nelle ore notturne il valore massimo ammesso è di +30db(A).

Gli impianti tecnici (ascensori, impianti idrosanitari, scarichi, impianti di riscaldamento, di condizionamento, ecc.)devono essere opportunamente isolati onde impedire la trasmissione di rumori d'esercizio, con valori massimi ammessi di 69 db(A) misurati a ridosso delle pareti.

#### **Art.47. (Ambienti di servizio)**

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

#### **Art.48. (Ambienti con impianti di combustione)**

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

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

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

#### **Art.49. (Aerazione dei servizi igienici)**

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

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

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

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

#### **Art.51. (Corti, cortili, patii )**

1. Le corti o i cortili sono preordinati alla ventilazione e illuminazione di ambienti abitabili interni al corpo di fabbrica.

2. Essi devono essere collegati con l'esterno a livello del suolo con accesso transitabile anche agli automezzi.

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

4. In tutte le corti e i cortili interni ai fabbricati, anche se di uso comune a più fabbricati, è permesso l'inserimento di ascensori, al fine di garantire l'accessibilità verticale agli edifici, anche in deroga alle norme relative alle distanze.

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

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

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

#### **Art.52. (Cavedi, cavedi tecnici, passi d'uomo)**

1. I cavedi sono preordinati alla ventilazione e illuminazione di ambienti bagno, scale, corridoi, ripostigli e cantine di un edificio.
2. Essi collegano direttamente i piani dell'edificio col colmo del tetto in forma aperta e comunicano in basso con l'esterno a mezzo di corridoio o passaggio rettilineo a livello del pavimento.
3. Non è mai consentita l'utilizzazione del cavedio per ampliare le superfici utili.
4. I cavedi tecnici o passi d'uomo sono preordinati al passaggio dei condotti tecnici verticali dell'impiantistica del manufatto edilizio.
5. Nessun locale può affacciarsi sui medesimi.

#### **Art.53. (Salubrità del terreno)**

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

Se il terreno oggetto di edificazione è umido e/o soggetto a infiltrazioni di acque sotterranee o superficiali, deve essere operato un sufficiente drenaggio.

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

#### **Art.54. (Isolamento dall'umidità)**

Qualsiasi edificio deve essere isolato dall'umidità del suolo.

I locali a piano terra, rialzato o seminterrato, devono avere, indipendentemente dalla quota del pavimento nei confronti del terreno a sistemazione avvenuta, il piano di calpestio isolato mediante solaio distaccato dal terreno a mezzo di intercapedine aerata ovvero che lo stesso calpestio poggi su vespaio aerato dello spessore minimo di 30 cm.

Tutte le murature devono essere isolate da stratificazioni impermeabili continue poste al disotto del piano di calpestio interno.

Tutti i pavimenti dei locali seminterrati o situati a livello del terreno, costruiti su vespaio, devono essere isolati mediante uno strato di materiale impermeabile.

In caso di copertura piana di una costruzione o di parte di essa, la copertura medesima deve essere impermeabilizzata mediante stratificazioni impermeabili continue secondo le più moderne tecnologie.

#### **Art.55. (Impermeabilità e prosciugamento)**

1. Le pareti perimetrali degli edifici devono essere impermeabili alle acque meteoriche e intrinsecamente asciutte.
2. Gli elementi costitutivi degli edifici devono poter cedere le acque di edificazione e le eventuali acque di condensazione, e permanere asciutti.
3. Gli elementi costitutivi degli edifici non devono poter essere imbibiti irreversibilmente dalle acque meteoriche e da eventuali acque fluenti o freatiche o stagnanti.

#### **Art.56. (Scarichi)**

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

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

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

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

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

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

**Art.57. (Ispezione e campionamento)**

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

**Art.58. (Reti e pozzetti)**

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

**Art.59. (Impianti per le lavorazioni insalubri)**

1. Gli impianti per la produzione, la lavorazione e depositi di sostanze e prodotti insalubri e/o nocivi, secondo la vigente legislazione, non possono essere ubicati nelle zone residenziali, ma soltanto nelle aree destinate dal vigente strumento urbanistico ad insediamenti industriali ed artigianali.
2. Gli impianti e le attrezzature di cui sopra già esistenti nelle zone residenziali possono permanere a condizione che mediante l'introduzione di nuovi metodi e speciali cautele, il loro esercizio non reca nocimento alla salute degli abitanti e ciò sempre subordinatamente alla verifica dell'A.S.L. competente.

**Art.60. (Pozzi, vasche e cisterne per acque potabili)**

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

**Capo 5- Fabbricati rurali**

**Art.61. (Fabbricati rurali)**

1. Sono considerati fabbricati rurali quelli destinati all'abitazione dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'art.12 Legge n.153/1975, e del personale che lo coadiuva, che sono destinati al ricovero ed all'allevamento del bestiame e degli animali da cortile o che comunque sono inerenti alla conduzione dei terreni agricoli.
2. La concessione edilizia per le residenze nelle zone agricole può essere rilasciata per la conduzione del fondo ai proprietari coltivatori diretti, proprietari conduttori in economia, ai proprietari concedenti, agli affittuari o mezzadri aventi diritto a sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere e considerati imprenditori agricoli a titolo principale.
3. Per le necessità abitative dell'imprenditore agricolo a titolo principale è consentito l'accorpamento di lotti di terreno non contigui anche ricadenti nei Comuni confinanti a condizione che sull'area asservita venga trascritto, presso la Conservatoria RR. II., vincolo di inedificabilità a favore del Comune da riportare successivamente su apposita mappa catastale depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale. In ogni caso l'asservimento non potrà essere consentito per volumi superiori a 500 mc..
4. Le costruzioni rurali, destinate ad abitazione, devono essere isolate, in modo da evitare l'addossamento delle murature a terrapieni e simili.
5. Si applicano alle abitazioni rurali tutte le disposizioni relative alle costruzioni residenziali contenute nel presente R.E., salvo quanto diversamente stabilito nel presente articolo.

6. Il pavimento del pianterreno destinato ad uso abitazione deve essere sopraelevato di almeno mt.0,30 rispetto al piano di campagna o di cortile.
  7. Tutt'intorno alle costruzioni deve essere realizzata una zona pavimentata di larghezza non inferiore a mt.1,00.
  8. Le pendenze del suolo circostante la casa, quelle dell'aia, dei cortili ed orti adiacenti alle abitazioni saranno sistemate in modo che la acque meteoriche possano defluire rapidamente, senza ristagno.
  9. I piani seminterrati non possono essere adibiti ad uso abitativo.
  10. Ogni abitazione rurale deve essere provvista di conduttura o di pozzo costruito secondo le norme igieniche e di sicurezza vigenti, chiuso, o, quanto meno, di cisterna igienicamente costruita e protetta, chiusa ermeticamente.
  11. In assenza di acquedotto, la potabilità deve essere garantita da un certificato rilasciato dall'Autorità sanitaria competente e l'uso deve essere debitamente autorizzato.
- 
12. Ogni alloggio deve essere dotato di un servizio igienico, accessibile da apposito disimpegno, aerato ed illuminato direttamente dall'esterno.
  13. Gli impianti per lo smaltimento delle acque nere e luride devono essere sistemati in modo da evitare ogni possibilità di inquinamento del pozzo, della cisterna e delle condutture di acqua potabile.
  14. E' fatto divieto di adibire locali di abitazione alla manipolazione dei prodotti del fondo.
  15. I locali ad uso porcaiaia, pollaio, conigliera e simili, destinati in genere all'allevamento di animali domestici per consumo proprio, devono essere in ogni caso separati dalle abitazioni e distare da queste di almeno 20 mt..
- 
16. Nel caso di fabbricati per allevamenti zootecnici aziendali o destinati alla produzione del latte alimentare e/o da trasformazione dovranno essere assunte tutte le misure previste dalla vigente legislazione in merito alla loro distanza da fabbricati residenziali e nei quali sono localizzati attrezzature e servizi (standard urbanistici), alla custodia e/o stoccaggio dei liquami, allo spargimento agronomico dei liquami provenienti da allevamenti del predetto tipo.
  17. La distanza minima delle finestre dai locali adibiti a stalle e simili è di mt.10.
  18. Analogamente a quanto prescritto per le costruzioni in genere, le abitazioni rurali devono essere mantenute in modo conforme alle esigenze di abitabilità, dell'igiene e del decoro.
  19. I fabbricati rurali esistenti devono rispettare le seguenti condizioni minime di abitabilità:
    - l'allontanamento delle acque piovane e di quelle nere e luride deve essere effettuato mediante una opportuna canalizzazione impermeabile;
    - devono essere abolite le stalle ed i ricoveri di bestiame esistenti sotto le abitazioni; tali locali, opportunamente sistemati, potranno essere utilizzati per le esigenze del conduttore agricolo;
    - dovranno essere realizzate tutte le opere necessarie a garantire l'eliminazione di eventuale umidità nelle abitazioni;
    - assicurare i necessari livelli di impianti igienico-sanitari.
  20. Le stalle e le concimaie dovranno essere costruite in conformità alle vigenti norme legislative e regolamentari ed avere dimensioni e caratteristiche specifiche al tipo di allevamento.

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

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

###### **Art.62. (Tipologia degli interventi edilizi)**

1. La tipologia degli interventi edilizi è definita dalla legislazione nazionale e regionale.
2. Le declinazioni puntuali delle tipologie degli interventi sono contenute nei successivi articoli da 63 a 76.
3. L'applicazione di tali declinazioni costituisce oggetto di ricognizione periodica da parte dell'Osservatorio Edilizio Cittadino, che formula qualora necessario e comunque con cadenza annuale, proposte di adeguamento all'Amministrazione Comunale, che vi provvede a mezzo di determinazioni del Segretario Generale.

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

Si definiscono "interventi di manutenzione ordinaria" quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Sono altresì compresi nella manutenzione ordinaria quegli interventi relativi alla installazione di impianti accessori (allacciamenti idrici, fognari, del gas, linee elettriche, impianti di riscaldamento e condizionamento autonomi, ecc.). L'intervento di manutenzione ordinaria è di riparazione dell'edificio (cioè eliminazione di elementi e di strutture deteriorati e sostituzione con identici elementi) oppure relativo al rinnovamento o sostituzione delle finiture degli edifici: pavimenti, rivestimenti, infissi, soffitti, controsoffitti, cornicioni e decorazioni varie, ringhiere, parapetti, ecc. Per quanto riguarda gli impianti tecnologici esistenti ci si riferisce ad impianti complessi od interessanti l'intero edificio: ascensori, impianti centralizzati di riscaldamento o comunque tutti quegli impianti che si avvalgono delle opere edilizie esistenti. Non hanno quindi alcuna rilevanza quegli impianti accessori che pur potendo fornire prestazioni e servizi analoghi ai cosiddetti impianti tecnologici sono di modesta entità, come quelli presenti in genere in singoli appartamenti e necessari per una migliore utilizzazione.

#### **Art.64 (Manutenzione straordinaria)**

Si definiscono "interventi di manutenzione straordinaria" le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare e integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari, che non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Sono interventi di manutenzione straordinaria quelli riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti limitate delle strutture anche portanti delle costruzioni stesse quali muri di sostegni, architravi e solette, e, in generale, strutture verticali e orizzontali, la realizzazione di servizi igienici e l'installazione di nuovi impianti

tecnologici, nonché la modificazione dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari. Tra questi sono, in particolare, interventi di manutenzione straordinaria quelli che riguardano:

- 1.1. le opere di consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti, anche strutturali delle costruzioni, quali muri di sostegno, architravi e solette e, in generale, strutture verticali e orizzontali;
  - 1.2. la demolizione e/o sostituzione anche con traslazione dei solai senza aumento di superfici;
  - 1.3. le opere necessarie per realizzare e integrare i servizi igienici e quelli tecnologici;
  - 1.4. le opere di modificazione dell'assetto distributivo;
  - 1.5. gli interventi su parti esterne dei fabbricati comprendenti interventi di ridefinizione dei prospetti mediante la modifica di parte delle aperture;
  - 1.6. la realizzazione di servizi igienici, l'inserimento di nuovi impianti tecnologici quando richiedano la realizzazione di volumi tecnici e degli ascensori; tali impianti devono di regola essere inseriti all'interno dell'edificio; quando ciò non sia possibile possono essere realizzati con soluzioni progettuali organiche rispetto all'intero edificio;
  - 1.7. la costruzione di scale aperte e scoperte;
  - 1.8. le opere costituenti pertinenze a esclusivo servizio di costruzioni già esistenti quali recinzioni aventi l'altezza non superiore a mt.3,00, cortili, giardini, aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria;
  - 1.9. gli interventi volti alla formazione di cortili e giardini, alla realizzazione di spazi aperti con piantumazione o rimozione di alberi di alto fusto o, comunque, alla sistemazione del terreno non utilizzato per l'edificazione.
2. Sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in un'unità immobiliare.
3. Gli interventi di manutenzione straordinaria non debbono costituire un insieme sistematico di opere che possano portare a un organismo edilizio diverso dal precedente, né devono costituire mutamento tipologico della costruzione nel suo insieme.
4. Gli interventi di manutenzione straordinaria in costruzioni destinate ad attività industriali e artigianali riguardano qualsiasi opera di natura statica, igienica, tecnologica e funzionale necessaria per conservare e integrare l'efficienza degli impianti produttivi esistenti e la salubrità delle costruzioni che li ospitano, sempre che non comporti l'incremento della superficie utile lorda.

#### **Art.65. (Restauro e risanamento conservativo)**

1. Si definiscono "interventi di restauro e risanamento conservativo" quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e 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.
2. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio
3. Tali interventi possono prevedere la modificazione del numero delle unità immobiliari e delle loro dimensioni o prevedere la creazione di superfici accessorie (Sa) entro sagoma e la trasformazione di superficie utile (Su) in superficie accessoria (Sa) mediante opere edilizie.
4. Sono da considerarsi, ad esempio, restauro e risanamento conservativo, i seguenti interventi:

- 4.1. ampliamento o diminuzione della dimensione delle unità immobiliari, nell'ambito della costruzione, mediante l'accorpamento totale o parziale di unità contigue purché senza trasformazione di Sa in Su;
- 4.2. accorpamento di unità immobiliari, senza che ciò determini il superamento di eventuali soglie dimensionali e degli usi definiti dalle N.A. del P.R.G.;
- 4.3. suddivisione di unità immobiliari quando queste non incidano sul carico urbanistico in quanto situate in zone sufficientemente dotate di standard urbanistici.

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

1. Si definiscono "interventi ristrutturazione edilizia" quelli volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, con o senza aumento o recupero di superficie utile.
2. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e impianti.
3. L'intervento di ristrutturazione non può portare a una sagoma fondamentale dell'edificio eccedente la sagoma preesistente.
4. Sono, pertanto, da considerarsi interventi di ristrutturazione edilizia, gli interventi entro la sagoma preesistente quelli che prevedono:
  - 4.1 la modifica del posizionamento di elementi distributivi verticali, condominiali o comuni (scale);
  - 4.2 la creazione di nuova superficie utile, ottenuta anche attraverso diverso posizionamento dei solai;
  - 4.3 la trasformazione di superficie accessoria (Sa) in superficie utile (Su);
  - 4.4 la demolizione delle strutture portanti perimetrali degli edifici eccedenti il 50% della superficie.;
  - 4.5 la demolizione e ricostruzione, parziale o totale, dei fabbricati nel rispetto della consistenza volumetrica di quelli preesistenti.
5. La sostituzione edilizia da attuarsi previo convenzionamento, mediante demolizione e ricostruzione tali da assicurare all'intervento continuità tipologica del tessuto urbano e mantenimento della stessa sagoma, dello stesso sedime e della stessa tipologia edilizia rispetto all'edificio preesistente.
6. Ai fini del presente regolamento si definisce "ristrutturazione globale" la ristrutturazione interessante un intero edificio o la demolizione e ricostruzione totale dell'edificio a condizione che la stessa avvenga all'interno della sagoma preesistente; "ristrutturazione parziale" l'intervento su parti dell'edificio; "ristrutturazione con ampliamento" la ristrutturazione con variazione in aumento della sagoma.
7. Per i fabbricati da ristrutturare e/o ricostruire ai sensi della Legge 219/81 si fa riferimento alle norme tecniche del Piano di Recupero, è consentita la variazione delle altezze ed il numero degli interpiani in relazione ai volumi esistenti entro i limiti delle altezze dettate dalle Norme di Attuazione per singola zona omogenea.

#### **Art.67 (Ristrutturazione urbanistica)**

1. Sono di ristrutturazione urbanistica quegli interventi rivolti alla sostituzione dell'esistente tessuto edilizio-urbanistico con altro diverso che si attuano mediante un insieme sistematico di interventi edilizi i quali possono comportare anche la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.
2. Caratteristiche della ristrutturazione urbanistica sono:
  - la rilevanza urbanistica dell'intervento;
  - il mantenimento dei preesistenti rapporti urbanistici nel caso di demolizioni e ricostruzioni.
3. Si considerano di ristrutturazione urbanistica:
  - gli interventi di sostituzione edilizia che comportino modificazione del disegno dei lotti e/o degli isolati e/o della rete stradale;
  - gli interventi che contemplino la riorganizzazione planovolumetrica di un insieme di lotti già edificati per i quali sia prevista la realizzazione di costruzioni, anche di nuova edificazione, diverse per superficie, sagoma, altezza e posizione rispetto alle preesistenze;
  - gli interventi di demolizione e ricostruzione che, seppur limitati ad un singolo lotto e nel rispetto del disegno del medesimo, dell'isolato e della rete stradale, abbiano rilevanza tale da comportare modificazioni di carattere urbanistico;
  - la ricostruzione di edifici od isolati distrutti da calamità naturali o comunque in conseguenza di eventi di carattere eccezionale;
  - gli interventi che eccedano i limiti della ristrutturazione edilizia .

#### **Art.68. (Nuova costruzione)**

1.1 Sono di nuova costruzione gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non disciplinati nei precedenti articoli.

1.2 Sono altresì da considerarsi tali:

- a) gli interventi di nuova costruzione su lotto libero;
- b) gli interventi di nuova costruzione, anche previa demolizione degli edifici esistenti, quando non rientranti nella "ristrutturazione" edilizia perché eccedono la sagoma dell'edificio;
- c) gli ampliamenti su edifici esistenti, relativi a creazione di nuova Su che eccedono la sagoma fondamentale dell'edificio;
- d) chioschi;
- e) la creazione di Sa. fuori sagoma e fuori area di sedime del fabbricato;
- f) manufatti coperti e ancorati stabilmente al suolo;
- g) attrezzature sportive con creazione di volumetrie e piscine;
- h) impianti tecnologici e volumi tecnici ( $h \geq 2,20$  m.);
- i) la costruzione di volumi, pensiline, sporti, balconi e similari di profondità maggiore di m.2,00, realizzati fuori sagoma;

1.2 gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria;

1.3 l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazioni. Tali apparecchiature non possono in nessun caso essere installate in ambiti e spazi cortilizi degli edifici residenziali e sono soggette a preventiva valutazione di impatto ambientale nei modi di legge;

1.4 l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di involucri di qualsiasi genere, roulotte, campers, case mobili, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e siano diretti a soddisfare esigenze durature nel tempo.

#### **Art.69. (Destinazione d'uso)**

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

- a) residenze, singole o collettive, studi professionali; attività terziarie che non comportano accesso di pubblico;
- b) attività turistico-ricettive e di ristorazione;
- c) altre attività terziarie (direzionali, commerciali, finanziarie; attività produttive di tipo manifatturiero artigianale se laboratoriali e funzioni di servizio; attività produttive industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi;
- d) attrezzature e servizi pubblici o ad uso pubblico;
- e) attività agricole o produttive connesse al loro svolgimento, ad esclusione della residenza.

2. Il mutamento di destinazioni d'uso da una categoria omogenea ad un'altra, laddove consentito dalle norme dello strumento urbanistico, deve essere sempre munito di un provvedimento autorizzativo comunale, ed in particolare:

- a) se connessa ad opere, con il medesimo provvedimento;
- b) senza opere ad esso preordinato, con autonomo provvedimento.

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

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

#### **Art.70. (Depositi di materiali a cielo aperto)**

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

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

#### **Art.71. (Concessione per varianti essenziali)**

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

La presentazione di varianti è ammessa anche in corso d'opera; qualora entro 60 giorni dalla data della presentazione di progetto di variante il Dirigente Settore Urbanistica non adotti alcuna decisione in merito, il progetto originario conserva la propria validità ed efficacia ad ogni conseguente effetto.

In ogni caso l'effettuazione dei lavori in variante dovrà essere sempre successiva al rilascio della concessione in tal senso.

Il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione andrà opportunamente aggiornato.



La concessione di lavori in variante non implica spostamento alcuno nei termini di validità della concessione originaria o di quelli stabiliti per l'ultimazione dei lavori oggetto delle anzidette concessioni.

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

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

- a) mutamento delle destinazione d'uso dell'intero manufatto;
- b) aumento della superficie coperta;
- c) aumento dell'altezza dell'edificio;
- d) aumento del numero dei piani;
- e) aumento della volumetria;
- f) violazione della distanza minima di legge dalle proprietà confinanti.

#### **Art.72. (Varianti per le opere su immobili vincolati)**

1. Per gli interventi sugli immobili vincolati ai sensi della legislazione a tutela dei beni paesistici, storici ed ambientali, si applicano gli articoli precedenti, fatto salva la necessità che tali opere siano provviste dei nulla-osta previsti da tale legislazione..

#### **Art.73. (Demolizioni)**

1. Si definisce "demolizione" un intervento autonomo volto a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti.

2. Le demolizioni, che abbiano carattere autonomo o siano volte a creare spazio a una nuova costruzione, sono soggette ad autorizzazione.

#### **Art.74. (Interventi per manufatti stagionali)**

1. Si definiscono "interventi per manufatti stagionali" quelli volti a installare manufatti di facile asportabilità, atti a far fronte a esigenze temporanee, come specificato da apposita concessione di occupazione di suolo pubblico.

2. Tali manufatti devono essere costruiti con materiali leggeri di copertura anche impermeabilizzati, ancorati da montanti (in ferro o legno) non stabilmente fissati al suolo. Sono pertanto escluse chiusure laterali e la platea di fondazione e qualunque forma di pavimentazione.

#### **Art.75. (Opere urgenti)**

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

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

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

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

#### **Art.76. (Interventi di arredo urbano, aree scoperte e manufatti)**

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

- espositori;
- collocazione di fittoni o dissuasori;
- collocazione di lapidi, cippi, elementi scultorei;
- nuove insegne e indicazioni pubblicitarie e loro sostituzioni;
- bacheche e punti informativi;
- nuove tende e tendoni e loro eventuali sostituzioni;
- panchine e cestini
- punti vendita automatizzati
- portabiciclette
- nuovi dispositivi di illuminazione esterni
- cabine punti telefonici
- cartelloni pubblicitari
- segnaletica specialistica e turistica

- armadi per apparecchiature telefoniche e similari e altri manufatti per impianti tecnologici (  $h \leq 1,80$  mt. )
- cassette poste e buche impostazione
- apparecchiature informative a rete
- apparecchi illuminanti
- pensiline per il trasporto pubblico e paline per fermate
- strutture mobili per il commercio su area pubblica

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

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

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

4.1 Devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- a) anche se infissi al suolo, i manufatti devono risultare agevolmente amovibili;
- b) i manufatti devono rispettare le distanze e le altezze fissate dal presente regolamento e dalle norme di attuazione del PRG;
- c) i manufatti devono essere rimossi alla scadenza del dodicesimo mese dalla presentazione della denuncia di inizio attività o dal rilascio dell'autorizzazione edilizia.

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

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

4.4 I manufatti, i chioschi e le edicole permanenti, destinati al commercio, devono attenersi a quanto indicato al precedente punto 3; qualora gli stessi vengano installati su aree e spazi non compresi nella superficie fondiaria, come definita dalle Norme di Attuazione del P.R.G., non sono soggetti a concessione edilizia ma sono realizzati nel rispetto delle modalità previste dai provvedimenti che abilitano all'uso del suolo e alle attività da esercitarsi.

## **Capo 2. Provvedimenti.**

### **rt.77. (Opere soggette a Permesso a costruire )**

1. Sono soggette a permesso a costruire:

- a) opere di urbanizzazione primaria e secondaria, eseguite da privati, viabilità poderalo o di bonifica, strade private;
- b) nuove costruzioni, a qualsiasi uso destinate;
- c) ampliamento, sopraelevazioni, demolizioni con ricostruzione totale o parziale di fabbricati;
- d) la ristrutturazione dei fabbricati che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio; in particolare gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;
- e) le varianti a permessi a costruire già rilasciati che incidano sui parametri urbanistici o sulle volumetrie o che modificano la destinazione d'uso o la tipologia dell'intervento;
- f) modifiche di destinazione d'uso anche parziali di unità edilizie;
- g) costruzione di impianti sportivi e relative attrezzature;
- h) installazione di elettrodotti, gasdotti, linee telefoniche con carattere di servizi generali e relativi manufatti;

- i) ogni opera e costruzione relativa all'apertura e coltivazione di miniere, cave e torbiere, estrazione di materiali da corsi d'acqua, discariche;
- i) manufatti costituiti da strutture trasferibili, precarie e gonfiabili quando richiedano allacci stabili ai pubblici servizi.
2. La concessione edilizia viene rilasciata dal Dirigente preposto del Settore competente 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, su proposta del Responsabile del procedimento, sentito il parere della Conferenza dei Servizi, ove richiesto, e della Commissione Edilizia.
3. Nell'atto di concessione vengono indicati i termini di inizio ed ultimazione dei lavori di cui all'art.91. Detti termini decorrono a far tempo dalla notifica della comunicazione. del rilascio del permesso

### **Art.78. (Contributo per il rilascio del permesso)**

#### 1. Onerosità del permesso.

Il permesso comporta di norma la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione, salvo che il concessionario intenda avvalersi della facoltà di cui all'art.11 della legge 28 gennaio 1977, n. 10. La determinazione del contributo è stabilita con deliberazione del Consiglio comunale in base alle tabelle parametriche definite con decreto del Presidente della Giunta Regionale. Il pagamento del contributo avviene all'atto della consegna della concessione e di esso vengono riportati gli estremi nel testo della concessione medesima. Il presente contributo non è dovuto per gli interventi di cui all'art.9 della legge 28 gennaio 1977, n. 10.

#### 2. Situazioni di speciale contribuzione oneri di urbanizzazione.

Il permesso relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni e alla prestazione di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione, di quelle necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche. Il contributo viene determinato con delibera del Consiglio comunale in relazione ai diversi tipi di attività.

#### 3. Realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione

Qualora il richiedente il permesso edilizio intenda avvalersi della facoltà di realizzare opere di urbanizzazione a scomputo totale o parziale della quota di contributo dovuto, deve dichiararlo nel testo della domanda medesima. L'ufficio tecnico comunale, nella persona del Responsabile del procedimento, in sede di istruttoria della domanda provvederà a calcolare l'importo della quota di contributo da applicare e nella misura prevista dalla legislazione regionale vigente al progetto per cui è chiesta la concessione. Lo stesso organo formulerà un elenco di opere di urbanizzazione, che in tutto o in parte possano essere realizzate dal concessionario, indicando per ciascuna di esse l'importo presunto del costo di realizzazione. Il Dirigente Settore Urbanistica, previa deliberazione della Giunta comunale, stipulerà apposita convenzione nella quale saranno specificate le opere da affidare alla realizzazione diretta del privato.

#### 4. Lottizzazione convenzionata e Piano per l'Edilizia Economica e Popolare.

Qualora la concessione riguardi aree comprese in ambiti di lottizzazione o comparti edificatori, le opere di urbanizzazione realizzate in esecuzione della convenzione di cui all'art.28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modifiche ed integrazioni, o in esecuzione dell'obbligo considerato all'art.23 della legge medesima, per la quota riferita al lotto da edificare vanno valutate a scomputo totale o parziale della quota di contributo relativo agli oneri di urbanizzazione. Di tale valutazione verrà dato atto nella convenzione ai sensi dell'art.11, comma 1, della legge 28 gennaio 1977, n. 10.

Qualora il permesso riguardi invece aree comprese nell'ambito di Piani per l'Edilizia Economica e Popolare o di Piani per insediamenti produttivi e l'Amministrazione comunale all'atto di cessione della proprietà o del diritto di superficie abbia già conteggiato in sede di calcolo del prezzo relativo in tutto o in parte il costo di urbanizzazione, detta quota parte del prezzo andrà valutata a scomputo totale o parziale della quota di contributo relativo agli oneri di urbanizzazione. Di tale valutazione verrà dato atto nella convenzione ai sensi dell'art.11, comma 1, della legge 28 gennaio 1977 n. 10.

Gli estremi della convenzione di cui ai commi precedenti verranno espressamente richiamati nel testo della concessione edilizia.

#### 5. Determinazione del costo di costruzione

Tranne i casi particolari, di cui sarà trattato in seguito, il costo di costruzione per i nuovi edifici è determinato con la procedura di cui all'art. 6, commi 2, 3 e 4 della legge 28 gennaio 1977, n. 10. Nel caso di interventi su edifici esistenti il costo di costruzione è determinato in relazione al costo degli interventi stessi così come individuati dal Comune con delibera.

#### 6. Speciale regolamentazione del costo di costruzione

La concessione relativa a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali comporta la corresponsione di un contributo determinato con deliberazione del Consiglio comunale secondo percentuali diverse sino ad un massimo del 10% del costo documentato di costruzione.

#### 7. Esenzione dal contributo del costo del costruzione

Il contributo afferente il costo di costruzione non è dovuto:

- a) per gli interventi per i quali il concessionario si impegna con il Comune a praticare convenzionali prezzi di vendita e canoni di locazione, ai sensi degli articoli 7 ed 8 della legge 28 gennaio 1977, n. 10;
- b) per le opere da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'art. 12 della legge 9 maggio 1975, n.153;
- c) per gli interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio e mutamento delle destinazioni d'uso, quando il concessionario si impegna, mediante convenzione o atto d'obbligo unilaterale, a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con il Comune;
- d) per gli interventi di manutenzione straordinaria;
- e) per gli interventi di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari;
- f) per le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche delle abitazioni, nonché per la realizzazione dei volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito della installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni, o per adeguamento degli stessi a nuove leggi;
- g) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli Enti istituzionalmente competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
- h) per le opere da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
- i) per gli interventi su immobili di proprietà dello Stato;
- j) per le demolizioni.

La richiesta di esenzione deve essere formulata nel testo stesso della domanda di concessione edilizia.

Nei casi considerati nei punti b) e h) del comma 1, il richiedente deve altresì documentare il proprio titolo all'esenzione richiesta.

Nel testo della concessione edilizia deve essere dato atto esplicito della sussistenza dei presupposti giuridici dell'esenzione e riportati gli estremi della documentazione allegata, di cui ai punti b) e h).

#### **Art.79. (Autorizzazione edilizia)**

1. Sono soggetti ad autorizzazione edilizia gli interventi per:

- a) occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizione di merci a cielo libero;
- b) demolizioni, reinterri e scavi che non riguardino la coltivazione di cave o torbiere;
- c) impianti tecnologici che comportino formazione di nuovi volumi;
- c) interventi di arredo urbano consistenti in distintivi urbani, monumenti ed edicole funerari, attrezzature per l'illuminazione pubblica;
- d) restauro e risanamento conservativo, per immobili sottoposti a vincoli in materia di beni architettonici e monumentali;
- e) parcheggi nel sottosuolo di aree pertinenziali esterne al fabbricato, purché non in contrasto con il piano urbano comunale del traffico, avuto riguardo all'uso della superficie sovrastante e compatibilmente con la tutela dei corpi idrici.

2. Per gli interventi per i quali è prevista la denuncia di inizio di attività secondo gli artt.82 e 83, e ferma restando la necessità delle autorizzazioni previste dalle leggi richiamate al primo comma del medesimo articolo 82, gli interessati possono alternativemente presentare istanza di autorizzazione edilizia.

3. L'autorizzazione edilizia viene rilasciata dal Dirigente preposto competente, 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, su proposta del Responsabile del procedimento.

#### **Art.80. (Assenso su autorizzazione edilizia)**

1. L'istanza per l'autorizzazione di cui all'art.79 si intende accolta qualora, salvo che si tratti di immobili soggetti ai vincoli previsti dalle leggi citate al primo comma dell'art.82, il Dirigente preposto non si pronuncerà nel termine di sessanta giorni dal ricevimento della domanda, secondo quanto previsto dalla vigente disciplina.

2. In tal caso, il richiedente può dar corso ai lavori, dando comunicazione del loro inizio e dell'impresa cui gli stessi vengono affidati.

3. La formazione dell'atto di assenso può essere dichiarata, a richiesta dell'interessato, dal Dirigente preposto competente.
4. L'atto di assenso può essere annullato dall'Amministrazione Comunale - in sede di autotutela - ove si accerti la mancanza di presupposti di legge e sussistano specifiche ragioni di interesse pubblico, salvo che l'interessato provveda a sanare i vizi.
5. Le opere di restauro e di risanamento conservativo di cui al precedente art.79.1 lettera e), nonché gli interventi di arredo urbano elencati al precedente articolo 79.1 lettera d), costituiscono comunque oggetto di autorizzazione edilizia esplicita.

#### **Art.81. (Autorizzazione per interventi in zone di tutela paesistico ambientale)**

1. Qualora l'immobile interessato dall'intervento ricada in ambito di tutela paesistico-ambientale, i proprietari, possessori o detentori dello stesso, debbono presentare contestuale richiesta di autorizzazione paesistico-ambientale. Identica richiesta deve essere presentata quando venga inoltrato alla Commissione Edilizia il progetto preliminare di cui al successivo art. 112.
2. La Commissione Edilizia, nella composizione prevista dall'art.125, esamina congiuntamente il progetto edilizio e la richiesta di autorizzazione paesistico-ambientale e formula il proprio parere sotto il duplice profilo di competenza. Il provvedimento edilizio non può essere rilasciato prima o comunque disgiuntamente dall'emanazione dell'autorizzazione paesistica da parte del Dirigente preposto.
3. Ove la richiesta di autorizzazione paesistico-ambientale venga inoltrata al fine di ottenere il rilascio preliminarmente alla presentazione della denuncia di inizio attività, il Dirigente preposto, sentita la Commissione Edilizia nella composizione di cui al comma 2, adotta il provvedimento di competenza entro trenta giorni dalla richiesta.

#### **Art.82. (Denuncia di inizio di attività)**

1. I seguenti interventi, se non sono in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati, ferma restando la possibilità di chiedere l'autorizzazione prevista dall'art.79 e la necessità di produrre, congiuntamente alla denuncia di inizio di attività, le autorizzazioni previste dalla legge 1° giugno 1939, n. 1089, 29 giugno 1939, n. 1497, dal decreto legge 27 giugno 1985, n. 312, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1985, n. 431, e dalla legge 6 dicembre 1991, n. 394, sono subordinati alla Denuncia di Inizio dell'Attività ai sensi e per gli effetti dell'art.2, comma 60 Legge n.662/96:

- a) opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- b) opere di demolizione, rinterrì e scavi, che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere;
- c) occupazioni di suolo mediante deposito di materiali ed esposizioni di merci a cielo libero;
- d) opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- e) recinzioni, muri di cinta e cancellate;
- f) aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetrie,
- g) opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile;
- h) impianti tecnologici al servizio di edifici o attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni, a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici;
- i) varianti a concessioni già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici, e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nel permesso a costruire;
- j) parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato;
- k) le altre opere individuate da Legge Regionale.

L'esecuzione delle opere di cui sopra è subordinata alla medesima disciplina definita dalle norme nazionali e regionali vigenti per le corrispondenti opere eseguite su rilascio di Concessione Edilizia.

2. Ove gli immobili interessati siano assoggettati unicamente alle disposizioni di cui alla legge 29 giugno 1939 n. 1497, la preventiva autorizzazione viene rilasciata dal Dirigente comunale preposto, sentita la Commissione Edilizia nella composizione prevista dall'art. 125.

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

- gli immobili interessati non siano assoggettati dagli strumenti urbanistici a discipline di tutela;
- gli immobili interessati costituiscano già oggetto di prescrizioni di vigenti strumenti di pianificazione nonché di programmazione, le quali abbiano carattere di operatività immediata, e le trasformazioni previste non risultino in contrasto con tali strumenti urbanistici o con strumenti anche soltanto adottati e non ancora approvati.

#### **Art.83. (Denuncia di inizio di attività: interventi specifici)**

1. La facoltà di subordinare gli interventi alla denuncia di inizio attività è estesa alle seguenti opere, ancorché concernenti immobili assoggettati alle disposizioni o alle discipline e prescrizioni di cui precedente art.82, salva comunque l'autorizzazione preventiva della Soprintendenza prevista dalla legge 1 giugno 1939 n.1089 se l'immobile è soggetto a vincolo:

- opere interne alle costruzioni, ivi compresi gli interventi riguardanti accorpamenti o frazionamento di singole unità immobiliari, che siano conformi alla normativa vigente, non comportino aumento delle superfici utili, non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, ove compresi nelle zone omogenee A, non modificano le destinazioni d'uso:
- interventi di arredo urbano, eccezion fatta per le opere previste all'art. 79.1 lettera f);
- sistemazione di aree scoperte e realizzazione di spazi aperti verdi con piantumazione o rimozione di alberi di alto fusto;
- manufatti provvisori;
- installazione di apparati di ricezione delle trasmissioni radiotelevisive satellitari.

#### **Art.84. (Permesso a costruire in deroga)**

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

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

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

#### **Art.85. (Autorizzazioni edilizie in deroga)**

1. Nel rispetto di quanto stabilito dall'art.5 e salvo quanto disposto dall'art.25, possono essere rilasciate autorizzazioni edilizie in deroga alle norme del presente Regolamento e agli strumenti urbanistici vigenti, laddove ciò sia espressamente consentito dalla legge ovvero lo stato dei luoghi non consenta il pieno rispetto delle disposizioni e delle norme di carattere igienico-sanitario, in materia di abbattimento delle barriere architettoniche e di installazione degli impianti tecnologici, nonché concernenti più in generale la sicurezza e la fruibilità degli ambienti.

2. Non è ammessa deroga alle vigenti disposizioni che disciplinano l'attività edilizia ove l'interessato si avvalga dell'istituto della denuncia di inizio attività.

#### **Art.86. (Deliberazioni su opere pubbliche)**

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

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

#### **Art.87. (Permesso a costruire in sanatoria)**

1. Le opere edilizie eseguite in assenza di concessione o in totale difformità dalla concessione ovvero con variazioni essenziali, possono costituire oggetto di richiesta di concessione edilizia a sanatoria ove il responsabile dell'abuso presenti apposita domanda nei termini di legge.

2. La concessione edilizia in sanatoria può essere rilasciata solo nel caso in cui l'intervento risulti conforme agli strumenti urbanistici generali e di attuazione approvati e non risulti in contrasto con quelli adottati, sia al momento della realizzazione dell'opera sia al momento della presentazione della domanda.

3. Trascorsi centoventi giorni dalla presentazione della richiesta di concessione in sanatoria senza che il Dirigente preposto competente si sia pronunciato in merito, la richiesta stessa deve intendersi respinta e il competente Settore avvia immediatamente le procedure per l'applicazione delle sanzioni di legge.

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

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

#### **Art.88. (Autorizzazioni edilizie in sanatoria)**

1. Ove siano state eseguite opere senza la prescritta autorizzazione edilizia ovvero mediante ricorso alla denuncia di inizio attività nei casi in cui ciò non fosse consentito dalla vigente disciplina, potrà essere rilasciata autorizzazione edilizia in sanatoria alle stesse condizioni di cui all'art.87.2.

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

3. Si applicano le disposizioni di cui all'art.87.4 e all'art.87.5; quest'ultima norma non trova applicazione per le opere interne e per quelle comunque espressamente escluse a norma di legge.

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

#### **Art.89 (Vigilanza e responsabilità)**

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

#### **Art.90 (Inizio dei lavori)**

I lavori si iniziano:

- a) allo scadere del trentesimo giorno successivo alla presentazione di denuncia di inizio di attività, qualora entro tale giorno non sia sopravvenuto l'ordine motivato ( diffida ) di non effettuare i lavori stessi;
- b) allo scadere del settimo giorno dalla comunicazione di inizio dei lavori effettuata a mezzo raccomandata e/o consegna al protocollo generale, sottoscritta anche dal direttore dei lavori per l'esecuzione delle opere autorizzate con Permesso di Costruire.

In allegato alle note di cui sopra si dà comunicazione delle nomine del responsabile dei lavori, del coordinatore per la progettazione e del coordinatore per l'esecuzione dei lavori, quando queste figure sono previste ai sensi del decreto legislativo del 14 agosto 1996, n.494 oppure quando non è applicabile il decreto legislativo n.494/96, del responsabile della sicurezza del cantiere ai sensi della legge 14 marzo 1990, n.55.

#### **Art.91 (Termini e comunicazione dell'inizio dei lavori - Revoca)**

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

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

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

- opere pubbliche, il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari;
- particolari caratteristiche tecnico-costruttive dell'opera da realizzare;
- cause di forza maggiore documentate ed estranee alla volontà del titolare del provvedimento edilizio.

Nel caso in cui non sia possibile richiedere la proroga, o questa non sia stata concessa, il concessionario dovrà richiedere una nuova concessione che riguarderà la parte dell'opera non ultimata, e in occasione del rilascio della quale andranno corrisposti i relativi contributi.

Il permesso è irrevocabile sia per motivi di merito che per scopi sanzionatori.

Il permesso può essere annullato per illegittimità relativamente a disposizione di legge, di regolamento e di prescrizioni dello strumento urbanistico, o nel caso in cui la concessione sia stata concessa sulla base di dichiarazione o documentazione non corrispondente al vero, quando esse siano state determinanti ai fini del rilascio dell'atto.

Il permesso può essere revocato :

- 1) quando risulti ottenuta in base a disegni di progetto alterati, non rispondenti al vero o non riflettenti l'effettivo stato esistente all'atto dell'inizio della costruzione;
- 2) quando il Direttore dei lavori indicato non abbia assunto l'effettiva direzione, l'abbia abbandonata o sia stato sostituito senza che ne sia stata data, nei termini la prescritta comunicazione al comune.

Qualora l'opera risulti eseguita in totale difformità della concessione si procederà all'annullamento della stessa e si applicano al concessionario le sanzioni previste dall'art.15 della L.10/77, salvo i casi contemplato dal disposto all'undicesimo e dodicesimo comma dell'articolo medesimo.

#### **Art.92. (Richiesta e consegna dei punti fissi)**

1. Prima di iniziare i lavori per interventi di nuova costruzione o di recinzione, il concessionario è tenuto a richiedere al Dirigente Settore Urbanistica la ricognizione della linea di confine con gli spazi pubblici dell'area di pertinenza della costruzione oggetto di concessione, precisando nella richiesta il nominativo del direttore dei lavori responsabile. Nell'esecuzione dell'opera il concessionario deve attenersi ai punti fissi di linea e di livello, già riportati nei grafici di progetto approvati, e che gli sono comunicati entro trenta giorni dalla presentazione della domanda di cui sopra; decorso detto termine, in mancanza di riscontro da parte dell'Ufficio, il concessionario potrà dare inizio ai lavori, rispettando i punti fissi di linea e di livello, previsti nei grafici di progetto approvati.

2. Prima di iniziare gli scavi per nuove costruzioni su aree che non confinino con spazi pubblici, ovvero per costruzioni previste da piani particolareggiati o da altri strumenti di pianificazione esecutiva, il concessionario è tenuto a contrassegnare, mediante segnalazioni o picchettamento, la dislocazione sul terreno delle costruzioni stesse, dislocazione che deve essere conforme alle previsioni di progetto.

3. Le operazioni di cui al primo comma sono eseguite da personale dei Comune oppure messo a disposizione dal concessionario e dall'assuntore dei lavori sotto la direzione di un funzionario comunale. Le operazioni di cui al secondo comma sono eseguite dal concessionario o dall'assuntore dei lavori salvo verifica dell'Amministrazione Comunale. Delle operazioni di cui al primo comma è redatto verbale che viene sottoscritto anche dalle parti private per presa d'atto; tutte le spese sono a carico dei richiedente, che deve provvedere al versamento di un deposito all'atto della richiesta.

4. Le costruzioni private non devono invadere con le proprie fondazioni il suolo pubblico salva formale concessione; dette costruzioni devono essere progettate e costruite in modo da non trasmettere spinte orizzontali verso il suolo pubblico.

#### **Art.93 (Recinzioni provvisorie)**

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

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

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

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

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

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

#### **Art.94 (Strutture provvisorie)**



1. Tutte le strutture provvisorie dei cantieri edilizio (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti o simili) devono avere requisiti di resistenza e di stabilità ed essere dotate di protezioni per garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose; esse devono altresì conformarsi alle vigenti disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.
2. Le fronti dei ponti verso strada vanno chiuse con stuoie o graticci o altro mezzo idoneo e provviste di opportune difese di trattenuta nonché di idonei strumenti per lo scarico dei materiali, onde evitare la formazione e la propagazione di polveri.

#### **Art.95 (Interruzione dei lavori)**

1. In caso di interruzione dei lavori devono essere eseguite le opere necessarie a garanzia della sicurezza, dell'igiene e del decoro. In difetto il Dirigente ingiunge gli opportuni provvedimenti, salva la facoltà di intervento sostitutivo a spese dell'inadempiente.
2. Nel corso dei lavori di sopraelevazione devono essere messe in atto tutte le misure idonee a tutelare gli eventuali occupanti della parte sottostante dell'edificio.

#### **Art.96 (Disciplina generale del cantiere)**

Una copia del titolo abilitativo ai lavori (rilasciato con permesso/autorizzazione/ asseverazione/nullaosta del Sindaco / Dirigente di Settore) dovrà sempre trovarsi sul luogo dei lavori, a disposizione del personale comunale addetto a funzioni di controllo edilizio.

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

- Intervento;
- gli estremi dell'atto abilitativo;
- il nominativo del progettista;
- il nominativo del direttore dei lavori
- il nominativo del progettista del piano di sicurezza;
- il nominativo dell'eventuale responsabile di cantiere;
- il nominativo dell'assuntore dei lavori;
- il nominativo del tecnico calcolatore del cemento armato;

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

#### **Art.97 (Scavi e allontanamento dei materiali di risulta)**

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

#### **Art.98. (Cautele per ritrovamento archeologico, storici e artistici)**

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

#### **Art.99 (Manufatti attinenti a servizi pubblici e suolo pubblico)**

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

2. Ultimati i lavori, le opere di ripristino relative alle aree pubbliche devono essere eseguite in modo da garantire la sicurezza della circolazione pedonale e veicolare.
3. La riconsegna delle aree ha luogo, in contraddittorio fra le parti, con la redazione di apposito verbale.
4. La definitiva sistemazione del suolo pubblico viene eseguita a cura dell'Amministrazione Comunale e a spese del titolare dell'autorizzazione o della concessione edilizia in solido con l'assuntore dei lavori. Tali spese, previa liquidazione dell'Ufficio Tecnico Comunale, devono essere rimborsate entro 15 gg. dall'invito di pagamento: in difetto si procede in via forzata.

#### **Art.100. (Visite tecniche e verifiche straordinarie)**

1. I tecnici comunali e personale dell'ASL., in qualsiasi momento, hanno facoltà di compiere visite per accertare la conformità delle opere alla concessione, autorizzazione, asseverazione edilizia o denuncia di inizio attività e ai relativi allegati e il rispetto della normativa vigente.
2. L'Amministrazione può disporre in ogni momento le verifiche ritenute necessarie, anche indipendentemente dalla presentazione di progetti di variante. Le segnalazioni dei terzi interessati e degli organi di polizia municipale, ove non prospettino in maniera circostanziata elementi tali da far supporre l'avvenuta realizzazione di opere edilizie in assenza di concessione, in totale difformità dalla medesima o con variazioni essenziali, ovvero in violazione delle disposizioni del presente Regolamento, non comportano obbligo di accertamento dei fatti denunciati.
3. Gli uffici comunali effettuano i controlli tecnici di competenza sull'attività edilizia nel rispetto del principio delle responsabilità proprie dei singoli operatori e col fine esclusivo di accertare la rispondenza del prodotto edilizio al progetto assentito. Non spetta al controllo tecnico appurare fatti, atti o elementi, anche di carattere procedurale, già autocertificati dal progettista o comunque già acquisiti dal responsabile del procedimento.
4. Gli Uffici Tecnici Comunali accertano l'avvenuta realizzazione delle opere e la compatibilità delle eventuali variazioni al progetto inizialmente approvato, inoltrando dettagliato rapporto al responsabile del procedimento, per l'adozione delle determinazioni di competenza.

#### **Art.101. (Tolleranza di cantiere)**

1. Fatti salvi i diritti dei terzi e senza la necessità di presentare ulteriori elaborati grafici, costituiscono tolleranza di cantiere gli spostamenti non eccedenti il 1% della s.u.l. all'interno dei medesimi piani.
2. Non costituiscono difformità sanzionabili, le variazioni non eccedenti il 1% dei parametri prescritti nel provvedimento concessorio e/o autorizzatorio (volume, superficie utile, altezza, rapporto di copertura, etc.), ad eccezione delle distanze tra le facciate, al di sotto dei minimi fissati dalle Norme di Attuazione del P.R.G..
3. Per le misure lineari, salvo che per gli allineamenti verso gli spazi pubblici, è ammessa una tolleranza di cantiere pari a mt.0,05.
4. Le tolleranze non sono consentite sugli edifici vincolati ai sensi della Legge 1° giugno 1939 n.1089.

#### **Art.102. (Abitabilità)**

Ad esito della verifica della corretta esecuzione degli interventi e della salubrità dell'opera realizzata, il certificato di abitabilità è rilasciato dal Dirigente preposto alla competente Unità operativa, secondo la legislazione vigente e sulla base della documentazione occorrente, preventivamente indicata con determinazione del Dirigente stesso, ovvero in conformità a quanto previsto dal D.P.R. 22 aprile 1994 n°425.

#### **Art.103 (Interventi non ultimati)**

1. Ove l'opera oggetto di provvedimento edilizio non risulti abitabile o agibile nel termine stabilito, l'intervento per l'esecuzione della residua parte è classificato, ai sensi degli artt.64, 65, 66, 67, 72, 73, 74, 75, 76, come l'intervento originario.
2. Qualora l'intervento non ultimato sia di nuova edificazione e le relative opere risultino già finite al rustico, il successivo completamente viene considerato come intervento di manutenzione straordinaria soggetta ad autorizzazione esplicita.

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

#### **Art.104. (Permessi di costruzione – Varianti)**

I provvedimenti sono notificati al richiedente entro sessanta giorni dalla data di presentazione della domanda quale risulta al protocollo comunale ovvero dalla data di presentazione dei chiarimenti, dei dati o dei documenti integrativi richiesti ai sensi degli artt. del presente R.E. e delle N.A.

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

La presentazione di varianti è ammessa anche in corso d'opera; anche in questo caso, qualora entro 60 gg. Dalla data della presentazione del progetto di variante non si adotti alcuna decisione in merito, il progetto originario conserva la propria validità ed efficacia ed ogni conseguente effetto.

In ogni caso l'effettuazione di lavori di variante dovrà essere sempre successiva al rilascio della concessione in tal senso.

Il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione ed al costo di costruzione andrà opportunamente aggiornato.

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

#### **Art.105. (Presentazione della denuncia di inizio attività e della domanda di provvedimento edilizio)**

1. La domanda di provvedimento edilizio e la denuncia di inizio di attività si presentano all'Ufficio ricevente rispettivamente per:

- a) Permessi;
- b) autorizzazione e denunce di inizio attività;
- c) permessi in sanatoria;
- d) condono.

2. Se nella documentazione presentata non vi è corrispondenza tra quanto indicato sui moduli a stampa e gli elaborati grafici prodotti, ovvero sussistono irregolarità o incompletezza documentali, l'ufficio ricevente indica i difetti riscontrati e respinge la domanda perché incompleta.

3. Se la verifica di cui al precedente comma ha esito positivo l'ufficio comunica al richiedente i dati relativi del Responsabile del procedimento.

4. Qualora in sede di presentazione o successivamente durante l'istruttoria venga riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni richieste per la denuncia di inizio attività, il richiedente può dichiarare di presentare la stessa come istanza di autorizzazione.

#### **Art.106. (Progetto di opere edilizie)**

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

A. documentazione relativa alla certificazione dello stato di fatto:

- I. dati anagrafici, codice fiscale e recapito telefonico del richiedente e del progettista;
- II dichiarazione di esistenza o meno di domanda ancora in itinere o già evasa, relativa alla richiesta di concessione a sanatoria, di cui agli artt.31 e seg.ti. della legge 47/85, con l'indicazione degli estremi per l'individuazione;
- III. certificazione urbanistica contenente i principali parametri relativi all'edificabilità dell'immobile (esatta ubicazione dell'area, zona omogenea, destinazione funzionale, volumetria edificabile, eventuali vincoli ambientali e paesistici, necessità di asservimento);
- IV. estratto del foglio catastale rilasciato dall'Ufficio Tecnico Erariale, con colorazione dell'immobile interessato, controfirmato dal progettista;
- V. copia dell'atto di proprietà o di altro documento che dimostri la legittimazione del richiedente, o dichiarazione sostitutiva;
- VI. estratto degli atti di fabbrica relativi all'immobile per gli interventi sull'esistente;

B. nulla osta preliminari al progetto:

I. eventuale nulla osta della Soprintendenza ai Beni Architettonici e Monumentale.

B/ I. Nulla osta preliminari all'inizio lavori:

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

C. documentazione relativa al rilievo dello stato di fatto:

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

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

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

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

D. documentazione concernente il progetto, relativamente a:

I. corrispondenza alle norme urbanistiche ed edilizie con riguardo a:

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

II. requisiti igienico-sanitari documentati tramite:

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

III. requisiti di fruibilità documentati tramite:

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

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

V. ai requisiti degli impianti nei casi e secondo le disposizioni previsti dalla corrispondente disciplina;

VI. relazione tecnica descrittiva;

VII. ulteriore documentazione a corredo consistente nei seguenti elementi:

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

B. calcolo del contributo commisurato al costo di costruzione.

1. La documentazione da produrre a corredo delle domande di autorizzazione edilizia ovvero delle denunce di inizio attività viene individuata all'interno di ciascuna delle voci A, B, C, D del primo comma con determinazione del Dirigente Settore. Allo stesso modo si procede in relazione alle domande di concessione edilizia che integrano ai sensi di legge gli elaborati a corredo dei piani attuativi di iniziativa privata.

#### **Art.107 (Allegati al progetto di opere edilizie)**

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

a) schema della rete fognaria e indicazione dei punti di immissione;

- b) dichiarazione circa l'assenza di modifiche degli impianti;
  - c) dichiarazione di conformità del progetto alla legislazione esistente in materia di scarichi, inquinamento atmosferico e acustico;
  - d) un'impegnativa del rispetto di tutte le norme vigenti in materia di scarichi e assunzione di ogni responsabilità in ordine all'idoneità delle opere progettate, per gli interventi relativi ad insediamenti produttivi che comportino scarichi liquidi, solidi e gassosi, oltre alla documentazione prevista dalle norme vigenti in materia;
2. Completano gli allegati al progetto di opere edilizie:
- a) progetto esecutivo della fognatura realizzata;
  - b) dichiarazione di conformità degli impianti alla legislazione vigente;
  - c) dichiarazione sul contenimento dei consumi energetici, ai sensi della legislazione vigente
  - d) dichiarazione di conformità delle opere eseguite alle norme vigenti per gli interventi relativi ad insediamenti produttivi che comportino scarichi liquidi, solidi e gassosi;

#### **Art.108. (Verifica e auto-certificazione)**

1. Salvo quanto previsto dal successivo art.108, la verifica dei requisiti di cui al precedente art.105 lettera D, numero 1, è compito degli uffici dell'Amministrazione comunale.
2. La verifica dei requisiti di cui al precedente art.105, lettera D, numero II, è svolta dai tecnici igienisti dell'A.S.L., contestualmente formulando il parere obbligatorio di legge.
3. La sussistenza dei requisiti di cui all'art.105, lettera D, numeri III, IV, V, può essere asseverata dal progettista, sotto la propria, personale responsabilità.
4. La mancanza di quanto indicato all'art.105 ed all'art.106, comma 1, comporta la reiezione della domanda di provvedimento ovvero l'ordine di sospendere i lavori avviati. Quanto indicato al comma 2 del medesimo art.106 può essere prodotto sotto la responsabilità del progettista al momento della comunicazione di fine lavori.

#### **Art.109. (Verifica preliminare)**

1. L'accertamento dei requisiti di cui al secondo e terzo comma del precedente art.107 può essere ottenuta dall'interessato mediante richiesta della corrispondente verifica presentata direttamente all'ufficio competente.
2. La verifica di cui al precedente comma non può essere modificata se non per mutamento delle caratteristiche del progetto o per il sopravvenire di nuove disposizioni normative e pianificatorie.

#### **Art.110. (Progetto preliminare)**

1. Per gli interventi previsti dall'art.123, il progettista può inoltrare alla Commissione Edilizia Integrata progetto preliminare di opere edilizie ai fini dell'ottenimento dell'autorizzazione in materia di tutela paesistico-ambientale.
2. La Commissione Edilizia Integrata esprime la propria valutazione sulla qualità architettonica del progetto e sugli eventuali profili di tutela paesistico-ambientale.
3. Sulla domanda di provvedimento edilizio corredata dalle valutazioni favorevoli previste dal precedente comma, l'amministrazione comunale assume le sue determinazioni, senza necessità di parere ulteriore della Commissione edilizia.

#### **Art.111. (Vincolo di asservimento)**

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

#### **Art.112. (Certificazione urbanistica)**

1. L'Amministrazione comunale rilascia ai cittadini, entro 30 giorni dalla loro richiesta, certificazione urbanistica che specifica, per l'immobile oggetto della richiesta stessa, le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti o adottati, nonché

le modalità di intervento eventualmente previste e, nell'ipotesi di aree inedificate, l'effettiva capacità edificatoria delle stesse.

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

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

#### **Art.113. (Responsabile del procedimento)**

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

- partecipazione dell'interessato e/o degli interessati al procedimento amministrativo;

- principio di collaborazione, nella fase dell'iniziativa;

- principio del contraddittorio, nella fase di valutazione dei fatti..

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

3. Il Responsabile del procedimento dirige e coordina l'istruttoria e svolge la funzione di indirizzo della attività di tutte le Unità organizzative esterne alla propria, eventualmente coinvolte nel procedimento.

4. Il Responsabile del Procedimento accerta d'ufficio i fatti, disponendo - anche nei confronti delle Unità organizzative esterne alla propria - il compimento di tutti gli atti all'uopo necessari nonché adottando ogni misura per l'adeguato sollecito svolgimento dell'istruttoria. A tali fini, il Responsabile dispone l'acquisizione di dichiarazioni, documenti e accertamenti, anche indirizzando tali disposizioni ai diversi Settori comunali preposti. Le disposizioni in tal modo impartite prefigurano l'esercizio di potestà funzionalmente sovraordinate. In ogni caso, la partecipazione dei vari Servizi e/o Settori coinvolti nell'istruttoria alle riunioni della Conferenza, deve intendersi obbligatoria. Ove il sollecito svolgimento dell'istruttoria venisse in qualsiasi modo ritardato da ingiustificati rifiuti frapposti dai Responsabili delle altre Unità organizzative, il Responsabile del Procedimento ne dà comunicazione al proprio dirigente apicale, il quale avoca a sé la competenza a pronunciarsi sugli aspetti istruttori ancora da definire.

5. Il Responsabile conclude l'istruttoria formulando motivata proposta al Dirigente competente per l'emanazione del provvedimento finale entro e non oltre i dieci giorni successivi alla scadenza del termine di cui agli artt.115 e 117. Il Dirigente competente procede all'adozione del provvedimento finale entro i dieci giorni successivi.

#### **Art.114. (Conferenza dei servizi)**

1. Il Responsabile del procedimento indice la Conferenza di Servizi, a scopi istruttori e decisorii, formalizzando le decisioni raggiunte. Redige quindi una dettagliata relazione contenente la qualifica tecnico-giuridica dell'intervento proposto, le valutazioni sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie e da conto di tutte le memorie e controdeduzioni presentate.

2. Alle riunioni della Conferenza dei Servizi possono essere chiamati ad intervenire, a norma di legge, gli enti e le amministrazioni interessati dai contenuti e dai profili del progetto presentato.

3. Il progettista può partecipare alla Conferenza dei Servizi per illustrare i propri elaborati.

#### **Art.115. (Istruttoria permessi a costruire)**

1. Al momento della presentazione della domanda di concessione edilizia l'ufficio abilitato a riceverla comunica all'interessato il nominativo del Responsabile del Procedimento di cui agli articoli 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241. L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine di presentazione.

2. Entro 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 dieci giorni dalla scadenza del termine il Responsabile del Procedimento formula una motivata proposta all'autorità competente all'emanazione del provvedimento conclusivo.

3. In ordine ai progetti presentati, il responsabile del procedimento deve richiedere, entro il termine di cui al comma 2, il parere della commissione edilizia, se quest'ultima risulta istituita dall'Amministrazione Comunale. 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 e redigere una relazione scritta al Dirigente Settore indicando i motivi per i quali il termine non è stato rispettato.

4. La concessione edilizia è rilasciata entro 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.

#### **Art.116. (Istruttoria autorizzazioni)**

1. Entro trenta giorni dalla presentazione della domanda di autorizzazione edilizia, l'istruttoria del progetto deve essere conclusa a cura del Responsabile del Procedimento, dopo aver richiesto - ove previsto - il parere della Commissione Edilizia.

2. Il responsabile del procedimento può chiedere all'interessato la rettifica di dichiarazioni o istanze già prodotte, che risultino erronee o incomplete, entro dieci giorni dalla data di presentazione della domanda. Decorso tale termine, il responsabile del procedimento può richiedere all'interessato entro dieci giorni dalla presentazione della domanda - le integrazioni documentali di carattere progettuale, grafico ed eventualmente legale che si rendessero necessarie sulla scorta delle risultanze istruttorie.

3. Tale richiesta interrompe i termini per il rilascio dell'autorizzazione edilizia e per la formazione del silenzio assenso. I termini decorrono nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa.

4. Il responsabile del procedimento indice entro quindici giorni dalla presentazione della domanda la Conferenza dei Servizi per l'esame contestuale dei vari aspetti e delle varie tematiche intersettoriali coinvolte.

#### **Art.117. (Interventi urgenti)**

1. Le opere che si rendono necessarie al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone possono essere eseguite senza preventiva acquisizione del titolo abilitante, sotto la responsabilità personale del committente e del professionista incaricato. Le dichiarazioni rese da questi ultimi devono riguardare anche l'effettiva esistenza del pericolo.

#### **Art.118. (Lottizzazioni edilizie)**

##### **Istanza di lottizzazione e documenti da allegare**

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

A corredo della domanda per ottenere l'autorizzazione per lottizzazioni di terreni a scopo edilizio devono essere allegati i seguenti documenti:

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

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

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

- la specificazione delle aree da destinare ad uso pubblico;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7) norme specifiche di attuazione del piano di lottizzazione;

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

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

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

### **Contenuto delle convenzioni**

La convenzione deve prevedere essenzialmente:

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

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

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

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

### **Procedure per l'autorizzazione della lottizzazione e sua validità**

Il Dirigente del Settore Urbanistica, sentiti i pareri del Responsabile del Procedimento e della Commissione Edilizia, entro 90 giorni dalla presentazione del progetto di piano di lottizzazione e dello schema di convenzione, decide l'accoglimento o il motivato rigetto.

Il progetto di lottizzazione meritevole di accoglimento ed il relativo schema di convenzione sono sottoposti all'esame del Consiglio Comunale; ottenuto, ai sensi della legislazione vigente, il nulla osta della lottizzazione, nonché le approvazioni previste dalle leggi vigenti da parte degli organi superiori competenti, il Sindaco procede alla stipula, con il proprietario o i proprietari dei terreni da lottizzare, dell'apposita convenzione.

La convenzione, una volta approvata con deliberazione di giunta nei modi e nei termini di legge e divenuta esecutiva è trascritta a cura e spese del lottizzante.

Successivamente il Dirigente del Settore Urbanistica rilascia l'autorizzazione alla lottizzazione corredandola di una copia dei documenti di progetto e la notifica in via amministrativa al lottizzante.

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



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

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

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

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

### **Permessi a costruire nella lottizzazione**

Per la domanda ed il rilascio delle concessioni edilizie per l'edificazione dell'ambito della lottizzazione, si seguono le procedure contenute nel presente regolamento.

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

La concessione per la lottizzazione ha la validità massima di 5 (cinque) anni; può comunque essere convenuta una proroga del termine per documentate motivazioni di forza maggiore;

### **Progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione**

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

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

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

### **Svincolo della cauzione**

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

### **Compilazione d'ufficio dei progetti**

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

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

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

## **Título 7 -Gli organi**

### **Art.119. (Commissione edilizia)**

1. L'Amministrazione Comunale é facultata, a sua insindacabile volontà e in armonia con le norme vigenti in materia, ad istituire la Commissione Edilizia Comunale. L'istituzione della Commissione Edilizia Comunale è soggetta a quanto dettato dai successivi Art. 120 – 121 – 122 – 123 - 124 – 125 – 126.

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

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

#### **Art.120. (Commissione Edilizia e istruttoria amministrativa)**

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

#### **Art.121. (Composizione della Commissione edilizia)**

1. La Commissione Edilizia Comunale è composta da sette membri ed è presieduta dal Sindaco o suo delegato.

2. Oltre che dal Presidente, o da un suo delegato, la Commissione è composta dai seguenti membri, nominati dal Consiglio Comunale, tutti con diritto di voto:

n.1 architetto;

n.1 ingegnere;

n.1 geometra;

n.1 geologo;

n.1 avvocato, con funzioni di Segretario Verbalizzante;

n..2esperti in architettura ed urbanistica o in progettazione architettonica o edilizia o in tecnologie edilizie o in fruibilità e qualità ambientale o in materia di verde urbano e del paesaggio.

3. Gli esperti vengono individuati sulla base di curricula degli aspiranti alla nomina, previo apposito avviso pubblico. Dovrà essere comunque assicurata la presenza di almeno un rappresentante delle minoranze presenti in Consiglio Comunale.

#### **Art.122. (Durata in carica dei componenti della Commissione edilizia)**

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

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

#### **Art.123. (Parere obbligatorio della Commissione edilizia)**

1. La Commissione Edilizia esprime parere obbligatorio sui seguenti interventi:

- nuova edificazione, ampliamento e opere di urbanizzazione;
- ristrutturazione edilizia e urbanistica;
- risanamento conservativo e restauro;
- varianti essenziali;
- concessioni edilizie in deroga;
- opere di arredo urbano, interventi sul verde vincolato;
- altri interventi per i quali il parere sia previsto dal presente Regolamento.

2. I progetti definitivi delle opere pubbliche, ivi compresi gli interventi sul verde pubblico, redatti ai sensi della legge n.109/94 e successive modificazioni ed integrazioni, sono sottoposti alle valutazioni della Commissione Edilizia, esclusivamente nei casi in cui ciò venga espressamente richiesto dagli organi dell'Amministrazione Comunale.

#### **Art.124. (Commissione edilizia per le funzioni ambientali)**

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

2. Tali esperti vengono nominati dal Consiglio Comunale.

3. Qualora il parere di cui al precedente art.120 sia richiesto dal Responsabile del procedimento e l'immobile interessato dall'intervento sia tutelato ai sensi del comma 1, viene parimenti espresso parere contestuale, nei termini previsti dall'art.81.

#### **Art.125. (Commissione edilizia in materia urbanistica)**

1. In materia urbanistica, la Commissione Edilizia valuta i caratteri architettonici ed ambientali dei piani attuativi proposti, i contenuti delle soluzioni plano-volumetriche prospettate nonché - qualora ne venga richiesta - i contenuti normativi delle strumenti di Variante.
2. La Commissione Edilizia può essere chiamata ad esprimere parere:
  - a) sulle proposte di Variante al P.R.G.;
  - b) sui programmi di riqualificazione urbana;
  - c) sulle proposte di pianificazione particolareggiata esecutiva,
  - d) sugli accordi di programma;
  - e) sui piani per l'edilizia economica popolare;
  - f) sui piani attuativi di iniziativa privata.
3. In tal caso, ove sussistano i presupposti di legge e di regolamento, il parere richiesto si estende alla domanda di concessione edilizia a norma del precedente art.123.

#### **Art.126. (Commissione edilizia: funzionamento)**

1. Il Presidente fissa le date di convocazione della Commissione, stabilisce l'ordine dei lavori, conduce la discussione e ne trae le conclusioni.
3. Per la validità delle sedute e dei pareri della Commissione edilizia occorre la presenza di almeno la metà, dei componenti in carica aventi diritto di voto, oltre il Presidente
4. I pareri della Commissione edilizia si intendono validamente assunti con il voto favorevole della maggioranza dei votanti.
5. In caso di parità di voti, prevale il voto del Presidente della Commissione.
6. I componenti della Commissione devono astenersi dal prendere parte ai relativi lavori, sia nella fase istruttoria che in quella decisionale, quando si tratta di interesse proprio o di interesse del coniuge, dei parenti ed affini entro il quarto grado.
7. Tutte le sedute della Commissione Edilizia vengono registrate e di ciascuna seduta viene redatto verbale a cura del Segretario della Commissione,
8. Nel rispetto della normativa vigente in materia di accesso agli atti, sarà consentito ai cittadini prendere visione di quanto registrato o verbalizzato.

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

#### **Art.127. (Sportello Unico per le attività produttive)**

1. Il Servizio di Sportello Unico per le attività produttive, istituito a norma del D.P.R. 20 ottobre 1998 n.447, procede, nell'ambito delle competenze fissate dal relativo regolamento, all'istruttoria delle domande di autorizzazione per la realizzazione, l'ampliamento, la ristrutturazione e la riconversione di impianti produttivi e dei restanti interventi disciplinati dal citato D.P.R. n.447/98; procede, altresì, ove necessario alla convocazione di conferenza di servizi, a norma dell'art.14 Legge n.241 del 1990.
2. Costituiscono attività produttiva le attività commerciali, agricole, artigiane, turistiche, alberghiere ed i servizi resi dalle banche.
3. Il Responsabile del Servizio di Sportello unico, nei confronti delle Amministrazioni e degli Enti pubblici, interessate dal procedimento, ha poteri di impulso, di diffida e messa in mora in caso di inadempienze o ritardi e può anche convocare la conferenza dei servizi per pareri preventivi.
4. Il Dirigente del Settore Urbanistica è competente al rilascio dei provvedimenti concessori ed autorizzatori per i progetti ricadenti nella disciplina di cui al citato D.P.R. n.447/98, successivamente all'istruttoria effettuata dal Servizio di Sportello Unico.

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

#### **Art.128 (Barriere architettoniche)**

La progettazione e l'esecuzione di costruzioni, ricostruzioni e ampliamenti di fabbricati devono essere conformate alle disposizioni di cui al D.P.R. 27.04.78 n°384, emanato in attuazione dell'art.27 della Legge 30.03.71 n°118 per gli edifici pubblici e alle prescrizioni tecniche del D.M. 14.06.89 n°236, emanato ai sensi dell'art.1 della Legge 09.01.89 n°13 modificata con la legge 27.02.89 n°62 per gli edifici privati, D.P.R. 24.07.1996 n°503 e s.m.e.i.

Le disposizioni di cui al comma precedente si applicano anche agli interventi di ristrutturazione totale e parziale su edifici pubblici o privati esistenti, limitatamente allo specifico intervento progettato o realizzato.

Il rilascio delle Autorizzazioni o delle Concessioni Edilizie prescrive l'esecuzione delle opere necessarie ad ottenere la conformità con la normativa tecnica di cui al precedente comma 1. Tali autorizzazioni o Concessioni Edilizie non possono essere rilasciate in mancanza della prescritta conformità dei singoli progetti.

Il Sindaco dispone altresì le verifiche delle prescrizioni tecniche di cui al precedente comma 1. In sede di rilascio di abitabilità o agibilità.

#### **Art.129 (Nuovo Codice della Strada)**

Nella edificazione pubblica e privata è prescritta l'osservanza delle disposizioni di cui al DLgs 30.04.1992 n°285 (Nuovo Codice della Strada), modificato con DLgs 10.9.1993 n°360 nonché di quelle di cui al relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione emanato con D.P.R. 16.12.92 n°495.

#### **Art.130 (Termini del procedimento)**

1. I termini di cui agli artt.115 e 116, vengono applicati decorsi centottanta giorni dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento.

2. Fino alla decorrenza del periodo di cui al primo comma, i termini di cui agli artt.115 e 116 si intendono raddoppiati.

#### **Art.131 (Abrogazione del Regolamento edilizio del 1977 )**

**1. E' abrogato il Regolamento edilizio, in vigore dal 27.12.1977 annesso al Programma di Fabbricazione.**

#### **Art.132 (Entrata in vigore)**

1. Le disposizioni contenute nel presente Regolamento edilizio assumono efficacia ed entrano in vigore a far tempo dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania dell'estratto della relativa deliberazione di approvazione, esecutiva nelle forme di legge.

2. A decorrere dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme in esso contenute.

3. Le norme nazionali e regionali che determinino varianti o integrazioni alle disposizioni del presente R.E. sono immediatamente operative, dalla loro esecutività, senza necessità di revisione o nuova approvazione del presente R.E..

