



COMUNE DI META

Città Metropolitana di Napoli

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

Modificato con Delibera di C.C. n. 93 del 28/12/2009
Approvato con Delibera di C.C. n. 25 del 21/06/2010
Modificato con Delibera di C.C. n. 7 del 27/03/2014
Modificato con Delibera di C.C. n. 9 del 23/03/2016
Approvato con D.C. n.68 del 23/10/2017
Modificato con Delibera di C.C n.2 del 16/02/2024
Modificato con Delibera di C.C n. 37 del 18/07/2024

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

PREMESSA

L'amministrazione Comunale di Meta, constatato che la disciplina urbanistico-edilizia ha subito negli ultimi anni una rapida e notevole evoluzione normativa sia a livello statale che regionale, ha deciso, con Delibera di Giunta Comunale n° 231 del 28/12/2006, di procedere all'aggiornamento del Regolamento Edilizio vigente, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 28 del 30/4/1999.

Con Decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale n° 961 del 13/09/2005, pubblicato sul B.U.R.C. n° 53 del 17/10/2005, veniva approvato il Piano Regolatore Generale Comunale.

La Legge Regionale n° 16 del 22/12/2004 ha previsto nuove norme sul governo del territorio, formulando una nuova articolazione dei processi di pianificazione, istituendo il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) ed il Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (R.U.E.C.).

Con Deliberazione n° 635, la Giunta Regionale della Campania forniva chiarimenti sull'interpretazione in fase di prima applicazione della Legge Regionale n° 16/04 chiarendo, al punto 9, che fino all'approvazione del R.U.E.C., da approvare per la prima volta contestualmente all'approvazione del P.U.C., è consentita l'approvazioni di varianti ai Regolamenti Edilizi Comunali vigenti, laddove se ne ravvisi la necessità secondo le procedure di cui all'art. 29 della Legge 16/04.

La necessità di procedere all'aggiornamento in variante del R.E.C. scaturisce dalla necessità di raccordarsi con le varie Leggi e normative urbanistiche, statali e regionale, emanate negli ultimi anni, quali in particolare:

- L.R. n° 15 del 28/11/2000
- L.R. n° 19 del 28/11/2001;
- D.P.R. n° 380 del 06/06/2001;
- L.R. n° 26 del 18/10/2002;
- D. Lgs. n° 42 del 22/01/2004;
- L.R. n° 16 del 22/12/2004

Quello che segue è pertanto il Regolamento Edilizio Comunale aggiornato con le recenti disposizioni urbanistiche come quelle richiamate e più aderente all'attuale sviluppo del territorio comunale.

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

Sommario

ART. 1 – OGGETTO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO COMUNALE (R.U.E.C.)	
ART. 2 – VALIDITÀ ED EFFICACIA DEL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO COMUNALE	
TITOLO II – DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI	
ART. 3 – INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA.....	
ART. 4 – INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA.....	
ART. 5 – INTERVENTI DI RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO	
ART. 6 – INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA.....	
ART. 7 – INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE	
ART. 8 – INTERVENTI DI SISTEMAZIONE DELLE AREE SCOPERTE PERTINENZIALI	
ART. 9 – (ABROGATO) INTERVENTI DI RECUPERO ABITATIVO DEI SOTTOTETTI.....	
Art. 9bis- UTILIZZAZIONE ACCESSORIA DEI SOTTOTETTI, A SERVIZIO DELL'UNITÀ ABITATIVA	
ART. 10 – INTERVENTI DI ARREDO URBANO.....	
ART. 11 – INTERVENTI DI FRAZIONAMENTO DI UNITÀ IMMOBILIARI.....	
ART. 12 – INTERVENTI DI MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO	
ART. 13 – INTERVENTI PER LA REALIZZAZIONE DI PARCHEGGI.....	
ART. 14 – INTERVENTI SU PARCHI E GIARDINI	
ART. 15 – INSTALLAZIONE DI MANUFATTI TEMPORANEI O STAGIONALI – PISCINE	
ART. 16 – CURA E MANUTENZIONE DEGLI EDIFICI E DELLE FACCIATE ESTERNE	
ART. 17 – PIANI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PRIVATA.....	
ART. 18 – ADEGUAMENTO PROSPETTI	
ART. 19 – DEFINIZIONE DELLE SUPERFETAZIONI.....	
ART. 20 – SOPRELEVAZIONE.....	
ART. 21 – AMPLIAMENTO	
ART. 22 – DEMOLIZIONE	
ART. 23 – RICOSTRUZIONE EDILIZIA.....	
ART. 24 – SBANCAMENTI E RIPORTI.....	
TITOLO III – PROVVEDIMENTI ABILITATIVI	
ART. 25 – GENERALITÀ.....	
ART. 26 – ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA.....	
ART. 27 – DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ (D.I.A.) ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.	
ART. 28 – PERMESSO DI COSTRUIRE	
ART. 29 – SOGGETTI AVENTI TITOLO ALL'ESECUZIONE DELLE OPERE EDILIZIE	
ART. 30 – PUBBLICITÀ E ACCESSO AGLI ATTI	
ART. 31 – ABITABILITÀ E AGIBILITÀ – SOGGETTI LEGITTIMATI	
ART. 32 – CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA.....	
TITOLO IV – NORME TECNICHE PER LA PROGETTAZIONE E PARAMETRI	
ART. 33 – VIABILITÀ.....	
ART. 34 – INFRASTRUTTURE A RETE.....	
ART. 35 – TIPOLOGIE, MATERIALI E TECNICHE COSTRUTTIVE PER L'EDIFICAZIONE.....	
ART. 36 – MURI DI SOSTEGNO DEI TERRAZZAMENTI AGRICOLI	
ART. 37 – PARAMETRI EDILIZI.....	
TITOLO V – COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO E PER L'AMBIENTE	
ART. 38 – DEFINIZIONE E COMPITI	
ART. 39 – COMPOSIZIONE.....	

- ART. 40 – FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE PAESAGGISTICA
- ART. 41 – SOPPRESSO

TITOLO VII – SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

- ART. 42 – COSTITUZIONE DELLO SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA
- ART. 43 – COMPETENZE DELLO SPORTELLO UNICO
- ART. 44 – FUNZIONAMENTO DELLO SPORTELLO UNICO

TITOLO VIII – NORME PROCEDURALI PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI

- ART. 45 – INIZIO DEI LAVORI
- ART. 46 – VALIDITÀ DEL PERMESSO DI COSTRUIRE E DELLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ
- ART. 47 – DISCIPLINA DEL CANTIERE
- ART. 48 – SCAVI
- ART. 49 – RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI, STORICI E ARTISTICI
- ART. 50 – RECINZIONI PROVVISORIE
- ART. 51 – SICUREZZA DEI CANTIERI E DELLA CIRCOLAZIONE STRADALE
- ART. 52 – ULTIMAZIONE DEI LAVORI

TITOLO IX – NORME IGIENICHE DI PARTICOLARE INTERESSE EDILIZIO

- ART. 53 – CAMPO DI APPLICAZIONE
- ART. 54 – LOCALI SEMINTERRATI E SOTTERRANEI
- ART. 55 – LOCALI SOTTOTETTO
- ART. 56 – ALTEZZE MINIME DEI LOCALI
- ART. 57 – SUPERFICIE DEGLI ALLOGGI
- ART. 58 – SUPERFICIE MINIMA UTILE DEGLI AMBIENTI
- ART. 59 – SOPPALCHI
- ART. 60 – AERAZIONE ATTIVATA: CONDIZIONAMENTO - VENTILAZIONE MECCANICA
- ART. 61 – AERAZIONE DI TIPO INDIRETTO
- ART. 62 – ILLUMINAZIONE
- ART. 63 – REQUISITI DI ILLUMINAZIONE NATURALE E DIRETTA
- ART. 64 – AMBIENTI CON IMPIANTI DI COMBUSTIONE
- ART. 65 – AERAZIONE DEI SERVIZI IGIENICI
- ART. 66 – AERAZIONE TRAMITE CORTI, PATII E CAVEDI
- ART. 67 – CORTI O CORTILI
- ART. 68 – PATII
- ART. 69 – CAVEDI
- ART. 70 – CAVEDI TECNICI O PASSI D'UOMO
- ART. 71 – IMPERMEABILITÀ E SECCHENZA
- ART. 72 – SCARICHI
- ART. 73 – RETI E POZZETTI
- ART. 74 – OBBLIGO DI CONFERIMENTO
- ART. 75 – LOCALE DEPOSITO
- ART. 76 – ISOLAMENTO TERMICO
- ART. 77 – ISOLAMENTO ACUSTICO
- ART. 78 – PREVENZIONE INCENDI

**TITOLO X REGOLAMENTAZIONE PER UTILIZZO UNITÀ IMMOBILIARI PER ATTIVITÀ
EXTRALBERGHIERE, AI SENSI DELLA LEGGE REGIONALE N. 17/2001 E LEGGE
REGIONALE N.5/2001 E SUCCESSIVE MODIFICHE E INTEGRAZIONI**

- ART. 79 – DOCUMENTAZIONE TECNICA DA PRESENTARE
- ART. 80 – LIMITAZIONI

ART. 81 – POSSESSO DEI REQUISITI IN MATERIA DI ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE
ARCHITETTONICHE

Titolo I – Oggetto e validità del regolamento edilizio comunale

Art. 1 – Oggetto del Regolamento Edilizio Comunale (R.E.C.)

Il R.E.C., come dettato dall'art. 4 del Decreto del Presidente della Repubblica 6/6/2001, n. 380, con riferimento all'art. 33 della Legge 17/8/1942, n. 1150 e, inoltre, dall'art. 28 della Legge 22/12/2004 n. 16, è lo strumento che individua le modalità esecutive, le tipologie delle trasformazioni nonché le attività di costruzione, modificazione e conservazione delle strutture edilizie, sotto l'aspetto tecnico, estetico, di sicurezza e vivibilità.

Il presente R.E.C. recepisce, ai sensi dell'art. 14 della L.R. 35/87 le prescrizioni delle norme tecniche di cui al Titolo IV della medesima legge ed è conforme alle NTA del vigente P.R.G..

Nell'ambito della disciplina della pianificazione territoriale le trasformazioni del territorio sono regolate dallo strumento urbanistico. Pertanto, non sono consentiti dal presente regolamento gli interventi in contrasto con il piano urbanistico comunale o con gli strumenti attuativi di questo.

Sono ammissibili deroghe alle norme previste nel presente regolamento nei casi di cui all'art. 14 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380 nel rispetto delle procedure e dei limiti previsti.

Art. 2 – Validità ed efficacia del Regolamento Edilizio Comunale

Il R.E.C. si applica all'intero territorio comunale. Esso classifica gli interventi edilizi ed individua le procedure amministrative.

E' fatta salva la possibilità di intervenire sulle materie disciplinate dal presente R.E.C. con regolamenti di settore o deliberazioni consiliari, nei limiti consentiti dalla Legge.

Nei casi di contrasto del presente R.E.C. con norme sovraordinate, si applicano le disposizioni della fonte gerarchicamente superiore.

Titolo II – Definizione degli interventi

Art. 3 – Interventi di manutenzione ordinaria

Per interventi di manutenzione ordinaria si intendono gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti con il

divieto d'uso di materiali esterni diversi da quelli tradizionali del luogo; i seguenti interventi sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo:

- a) gli interventi di manutenzione ordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera a) DPR 380/01;
- a-bis) gli interventi di installazione delle pompe di calore aria-aria di potenza termica utile nominale inferiore a 12 Kw;
- b) gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- b-bis) gli interventi di realizzazione e installazione di vetrate panoramiche amovibili e totalmente trasparenti, cosiddette VEPA, dirette ad assolvere a funzioni temporanee di protezione dagli agenti atmosferici, miglioramento delle prestazioni acustiche ed energetiche, riduzione delle dispersioni termiche, parziale impermeabilizzazione dalle acque meteoriche dei balconi aggettanti dal corpo dell'edificio o di logge rientranti all'interno dell'edificio, purché tali elementi non configurino spazi stabilmente chiusi con conseguente variazione di volumi e di superfici, come definiti dal regolamento edilizio-tipo, che possano generare nuova volumetria o comportare il mutamento della destinazione d'uso dell'immobile anche da superficie accessoria a superficie utile. Tali strutture devono favorire una naturale microaerazione che consenta la circolazione di un costante flusso di arieggiamento a garanzia della salubrità dei vani interni domestici ed avere caratteristiche tecnico-costruttive e profilo estetico tali da ridurre al minimo l'impatto visivo e l'ingombro apparente e da non modificare le preesistenti linee architettoniche;
- c) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
- d) i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
- e) le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;
- e-bis) le opere stagionali e quelle dirette a soddisfare obiettive esigenze, contingenti e temporanee, purché destinate e ad essere immediatamente rimosse al cessare della temporanea necessità e, comunque, entro un termine non superiore a centottanta giorni comprensivo dei tempi di allestimento e smontaggio del manufatto, previa comunicazione di avvio lavori all'amministrazione comunale;
- e-ter) le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrato e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;
- e-quater) i pannelli solari, fotovoltaici, a servizio degli edifici, come definiti alla voce 32 dell'allegato A al regolamento edilizio-tipo, adottato con intesa sancita in sede di Conferenza unificata 20 ottobre 2016, n. 125/CU, ai sensi dell'articolo 4, comma 1-sexies, del presente testo unico, o degli impianti di cui all'[articolo 87 del codice delle comunicazioni elettroniche, di cui al decreto legislativo 1° agosto 2003, n. 259](#), posti

su strutture e manufatti fuori terra diversi dagli edifici o collocati a terra in adiacenza, da realizzare al di fuori della zona A) di cui al [decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444](#);

e-quinquies) le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici;

Resta fermo l'obbligo di richiedere l'autorizzazione per l'occupazione temporanea di suolo pubblico, quando necessaria, e l'obbligo di versamento in discarica autorizzata dei materiali di risulta e di presentare, sempre e comunque la comunicazione di esecuzione di interventi di manutenzione ordinaria presso l'Ente comunale;

Per gli interventi alle lettere e), e-ter), e- quater) è fatto obbligo di presentare richiesta di autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'Art. 146 del D. Lgs 42/2004, nel caso di interventi di lieve entità, la stessa può essere presentata con procedimento semplificato previsto dal DPR 31/2017; Per le caratteristiche dei manufatti, si riporta al successivo Art.8

Le opere di manutenzione ordinaria di qualsiasi genere riguardanti immobili assoggettati al vincolo del Decreto Legislativo n. 42 del 2004 PARTE II, sono soggette al Nulla Osta (Autorizzazione ex Art.21 del D. Lgs 42/2004) preventivo da parte della competente Soprintendenza ai Beni Architettonici o ai Beni Artistici o ai Beni Archeologici a seconda dei beni in essi immobili vincolati.

Art. 4 – Interventi di manutenzione straordinaria

Per intervento di manutenzione straordinaria si intendono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione di uso.

Tutti gli interventi devono comunque avvenire nel rispetto delle norme antisismiche e dei rischi geomorfologici ed idrogeologici.

Gli interventi Manutenzione Straordinaria sono soggetti a:

- C.I.L.A. se non riconducibili all'edilizia libera, a quelli soggetti a permesso di costruire, a quelli soggetti a SCIA e sono realizzabili previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione competente, fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici, e della disciplina urbanistico-edilizia vigente, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla

disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al *decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42*.

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

Per gli interventi soggetti a CILA è previsto l'obbligo di comunicazione di fine lavori.

-S.C.I.A. se riguardano: gli interventi di manutenzione straordinaria qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio;

Le opere di Manutenzione Straordinaria di qualsiasi genere riguardanti immobili assoggettati al vincolo (*della legge n. 1089/39, sostituita dal*) del Decreto Legislativo n. 42 del 22 gennaio 2004, sono soggette al Nulla Osta preventivo da parte della competente Soprintendenza.

Le opere esterne di Manutenzione Straordinaria che modificano lo stato dei luoghi, sono soggette all'autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 146 del Decreto Legislativo n. 42 del 22 gennaio 2004 ed al D.P.R. 31/2017.

Art. 5 – Interventi di restauro e risanamento conservativo

Per interventi di restauro e risanamento conservativo si intendono gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano anche il mutamento delle destinazioni d'uso purché con tali elementi compatibili, nonché conformi a quelle previste dallo strumento urbanistico generale e dai relativi piani attuativi. 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;

In particolare si intendono quegli interventi tendenti, in modo scientifico, alla conservazione di ogni parte storica dell'edificio, nella sua inscindibile unità formale e strutturale, alla valorizzazione dei suoi caratteri architettonici, al ripristino di parti alterate ed alla eliminazione di superfetazioni.

Debbono essere rispettati tanto l'aspetto esterno, in particolare per quanto riguarda tipi, numero e posizione delle aperture, ivi comprendendo le pertinenze e superfici esterne,

quanto l'impianto strutturale e tipologico dell'interno, in particolare per quanto riguarda le scale e le sue parti decorative.

Tali interventi debbono rispettare i caratteri di ogni singolo edificio, così come questo si è venuto costituendo nel tempo.

Tutti gli interventi devono comunque avvenire nel rispetto delle norme antisismiche e dei rischi geomorfologici ed idrogeologici (*e sono attuati mediante i piani attuativi di cui alla NTA del P.R.G. vigente.*)

Gli interventi restauro e di risanamento conservativo sono soggetti alla S.C.I.A.,
Le opere di restauro e di risanamento conservativo riguardanti immobili assoggettati al vincolo del Decreto Legislativo n. 42 del 22 gennaio 2004, sono soggette al Nulla Osta preventivo (Autorizzazione ex Art.21) da parte della competente Soprintendenza.

Le opere esterne di restauro e di risanamento conservativo che modificano lo stato dei luoghi, sono soggette all'autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 146 del Decreto Legislativo n. 42 del 22 gennaio 2004 ed al D.P.R. 31/2017.

Art. 6 – Interventi di ristrutturazione edilizia

Per interventi di ristrutturazione edilizia si intendono 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, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del Decreto Legislativo n. 42 del 22 gennaio 2004 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente;

In particolare la trasformazione dell'organismo edilizio può comportare:

- l'aumento di superficie utile senza aggiunta di volumi in ampliamento o sopraelevazione, con la sola eccezione per i volumi tecnici.
- Il frazionamento ed il cambiamento di destinazione d'uso di unità immobiliari, coerenti e compatibili con l'organismo edilizio. Il tutto come meglio specificato al successivo art. 11

A titolo esemplificativo, si intendono di ristrutturazione edilizia i seguenti tipi di intervento:

- sostituzione degli elementi verticali portanti dell'edificio con altri aventi caratteristiche fisiche o strutturali diverse;
- costruzione di nuovi solai o demolizione e ricostruzione di quelli esistenti con variazione della quota di imposta;
- spostamento dei collegamenti verticali (scale ed ascensori) con conseguente variazione della tipologia dell'edificio;
- modifica dei collegamenti verticali (scale ed ascensori) in dimensione e forma, variando, qualora interessino più unità immobiliari, la loro ubicazione all'interno dell'edificio e la loro connessione alle unità stesse.
- modifica delle coperture esistenti, che, ancorché non comportino aumento dei volumi utili, prevedano soluzioni strutturali e/o architettoniche diverse.
- recupero abitativo dei sottotetti esistenti di cui alla Legge Regionale 28/11/2000, n. 15, ove previsto dal P.R.G.;
- consistenti modifiche esterne dei prospetti direttamente connesse per un rapporto di funzionalità agli interventi realizzati all'interno e non costituenti ripristino di aperture preesistenti;
- realizzazione di nuovi sporti balcone.

Il tipo di intervento comprende inoltre il mantenimento della posizione e della forma delle strutture perimetrali e il rifacimento dell'interno anche con variazioni delle quote di intradosso dei solai e della posizione e della forma delle strutture verticali; la variazione delle dimensioni, della posizione e del numero delle aperture nei fronti.

Dovrà comunque risultare un sistema congruo rispetto alla logica distributiva delle aperture nelle cortine o nei fronti del contesto edilizio urbano.

Nel caso di demolizione e ricostruzione a parità di volume, l'altezza del nuovo manufatto non può essere superiore all'altezza dell'edificio preesistente.

Tutti gli interventi devono comunque avvenire nel rispetto delle norme antisismiche e dei rischi geomorfologici ed idrogeologici.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia, in conformità a quanto disposto dal vigente P.R.G., sono generalmente ammessi solo per edifici di recente costruzione che non abbiano valore artistico ed ambientale. Per gli interventi su immobili di vecchia costruzione o nel caso di immobili di recente costruzione ma di pregio artistico e/o ambientale sono soggetti all'art. 146 del D.Lgs. 42/2004.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni sono soggetti al

Permesso di costruire.

Sono soggetti a SCIA, onerosa nella generalità dei casi e gratuita nei casi previsti dalla legge (D.P.R. 380/01, articolo 22, comma 3): 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, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente.

Le opere di ristrutturazione edilizia riguardanti immobili assoggettati al vincolo della Parte II del Decreto Legislativo n. 42 del 22 gennaio 2004, sono soggette al Nulla Osta preventivo da parte della competente Soprintendenza.

Le opere esterne di ristrutturazione edilizia che modificano lo stato dei luoghi, sono soggette all'autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 146 del Decreto Legislativo n. 42 del 22 gennaio 2004.

Art. 7 – Interventi di nuova costruzione

Per interventi di nuova costruzione si intendono gli interventi

e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6);

e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;

e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;

e.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;

e.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, ad

eccezione di quelli che siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee o siano ricompresi in strutture ricettive all'aperto per la sosta e il soggiorno dei turisti, previamente autorizzate sotto il profilo urbanistico, edilizio e, ove previsto, paesaggistico, in conformità alle normative regionali di settore;

e.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;

e.7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;

Ogni intervento deve comunque avvenire nel rispetto delle norme antisismiche e dei rischi geomorfologici ed idrogeologici e di ogni altra disposizione inerente la specificità dell'intervento.

Gli interventi di nuova costruzione sono soggetti al Permesso di costruire.

Ai sensi del D.P.R. 380/2001, per gli edifici di nuova costruzione, è obbligatoria l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, in modo tale da garantire una produzione energetica non inferiore a 1 kW per ciascuna unità abitativa, compatibilmente con la realizzabilità tecnica dell'intervento. Per i fabbricati industriali, di estensione superficiale non inferiore a 100 metri quadrati, la produzione energetica minima è di 5 kW.

Gli interventi edilizi soggetti a permesso di costruire ai sensi dell'art. 10 del D.P.R. 380/2001 devono essere eseguiti con materiali idonei ad assicurare il ridotto consumo energetico degli edifici.

Le opere di nuova costruzione riguardanti immobili assoggettati al vincolo della Parte II del Decreto Legislativo n. 42 del 22 gennaio 2004, sono soggette al Nulla Osta preventivo da parte della competente Soprintendenza.

Le opere esterne di nuova costruzione sono soggette all'autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 146 e 159 del Decreto Legislativo n. 42 del 22 gennaio 2004.

Art. 8 – Interventi di sistemazione delle aree scoperte pertinenziali

L'intervento di sistemazione delle aree scoperte, comprende le opere da eseguirsi per l'attrezzatura e la sistemazione delle aree scoperte, di pertinenza degli edifici esistenti, quando l'intervento non sia conseguente o correlato a un'altra tipologia di intervento e quando comporti modificazione dello stato dei luoghi.

Il tipo di intervento comprende:

- la formazione o modifica di aree scoperte, lastrici solari, ivi compresa la pavimentazione e la recinzione, di piazzali e simili

- l'arredo fisso degli spazi scoperti.
- la costruzione e/o la modifica di piccoli manufatti amovibili e privi di fondazione, che non si configurano come nuova costruzione, quali gazebi, tende o altre coperture removibili, pergolati e simili.
- la realizzazione di vasche d'acqua di modeste dimensioni, per motivi decorativi, campetti di modeste dimensioni per il gioco dei bambini ed altre attrezzature ricreative quando hanno un carattere pertinenziale rispetto agli edifici esistenti e sono destinati ad uso privato.
- le opere già indicate come di manutenzione straordinaria, quando eseguite su aree scoperte o sugli elementi che ne fanno parte.
- le modificazioni dell'andamento del terreno, anche con costruzione, modifica o demolizione di muri di sostegno o di recinzione, recinzioni metalliche e relativi varchi di accesso, quando non siano in contrasto con le norme antisismiche, geomorfologiche e idrogeologiche..
- le altre opere o modificazioni di natura e consistenza analoghe a quelle di cui sopra o comunque ad esse riconducibili.

Non è consentita la pavimentazione di aree scoperte adibite ad orti o giardini, salvo che per la creazione di percorsi pedonali e aree di sosta di ridotte dimensioni (*da realizzare comunque con sistemi drenanti*).

Non è consentita l'asfaltatura di pavimentazioni esistenti che dovranno essere mantenute e conservate nei loro caratteri originari. Detti elementi, qualora rimossi per consentire l'esecuzione di un intervento, dovranno essere ricollocati in opera nel rispetto del disegno e della finitura preesistenti, ovvero con pietre tipiche locali.

Le essenze arboree ed arbustive, anche per finalità di profilassi igienico-sanitaria, dovranno essere scelte tra le specie autoctone o riconducibili alla tradizione mediterranea. La realizzazione di coperture removibili quali gazebi, pergole o simili deve essere relazionata e proporzionata allo stato dei luoghi sia per posizionamento che per dimensioni, ampiezza, altezza;

La superficie coperta non deve superare il 30% della superficie pertinenziale disponibile, per la realizzazione di coperture su terrazzi a livello o di copertura, e il 10% della superficie pertinenziale nel caso che la realizzazione delle coperture riguardi aree verdi.

Il posizionamento rispetto ai confini della superficie scoperta pertinenziale, l'uso dei materiali e dei colori devono essere tali da garantire un risultato compatibile con lo stato dei luoghi.

Tutte le opere di sistemazioni esterne, sono assoggettate ad autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'Art. 146 del D.Lgs 42/2004, nel caso di interventi di lieve entità, la richiesta può essere presentata con procedimento semplificato ai sensi del DRP 31/2017;

Interventi sui lastrici solari

Sui lastrici solari degli edifici è consentito installare attrezzature per la fruizione e il

godimento dei terrazzi, quali docce, lavabi, barbecue ed è consentita l'installazione di manufatti removibili per il riparo e la custodia di attrezzi e suppellettili legate a tale fruizione (attrezzi da giardino, sdraio, ombrelloni) di superficie non superiore a due metri quadrati e di altezza non superiore a mt. 2,20.

E' consentita la sistemazione a giardino della copertura, realizzando aiuole con terreno vegetale, previo verifiche ed eventuale adeguamento statico e realizzazione di opportuni sistemi di drenaggio.

Sono consentite le scale di collegamento fra i terrazzi di copertura e le abitazioni sottostanti da realizzarsi per gli edifici vincolati o di particolare pregio solo con copertura a scorrimento mentre per gli altri edifici la copertura potrà essere effettuata o con copertura a scorrimento o con piccoli torrini aventi una altezza di metri 2,30 e la superficie che copre la sola proiezione della scala comunque contenuta in mq. 3,00. In questo ultimo caso il torrino dovrà essere posizionato ad una distanza di metri 3,00 dal filo della facciata o, in alternativa, ad una distanza tale che esso rientri in una inclinata di 60° dal piede del parapetto esterno, se esistente, del fabbricato, con esclusione degli sporti.

E' consentita, previo verifiche e adeguamento statico, la realizzazione di vasche d'acqua emergenti dal profilo del pavimento.

Per gli interventi sui lastrici solari, di cui al presente paragrafo, è necessario presentare richiesta di autorizzazione paesaggistica, ai sensi dell' Art. 146 del D. Lgs n.42/2004, nel caso di interventi di lieve entità è ammesso il procedimento semplificato ai sensi del DPR 31/2017;

Art. 9 – Interventi di recupero abitativo dei sottotetti (Soppresso)

Art. 9bis – Utilizzazione accessoria dei sottotetti, a servizio dell'unità abitativa.

I sottotetti possono essere utilizzati quale locale accessorio dell'abitazione con le limitazioni di cui alla normativa sovraordinata, e a condizione che:

- a) non contrasti con la disciplina dei singoli tipi edilizi;
- b) non comporti modifica della quota d'imposta del solaio di calpestio, né dell'altezza di colmo e di gronda delle coperture, né dell'inclinazione delle falde;
- c) si adottino soluzioni di accesso al sottotetto congruenti con i caratteri formali, strutturali e tipologici dell'unità edilizia;
- d) l'apertura di lucernari a raso o abbaini, su falde di tetti spioventi o comunque di finestre nell'ambito dei sottotetti, risulti di superficie complessiva massima del 10% della superficie di sottotetto comprensivo di eventuali bucatore esistenti che si intendano conservare nel rispetto dell'originario assetto tipologico dell'unità edilizia;
- e) l'altezza media interna risulti inferiore a m. 2,20, calcolata dividendo il volume interno lordo per la superficie interna lorda;

- f) la superficie interna dei sottotetti sia caratterizzata da spazio unitario internamente privo di separazioni, con eccezione delle strutture verticali portanti, di eventuale piccolo w.c. (solo vaso e lavabo) ed eventuale locale tecnico (locale caldaia o similari);
- g) l'accesso avvenga dall'interno dell'unità sottostante, senza che determini l'autonomia funzionale del sottotetto, né l'incremento del numero di unità abitative.

Il progetto degli interventi di cui sopra deve essere accompagnato da dichiarazione del progettista in merito all'idoneità statica dei locali o eventuale verifica strutturale.

Nei sottotetti il cui calpestio è caratterizzato da volte estradossate, da utilizzarsi esclusivamente ad uso deposito, è consentita la sola realizzazione di una struttura leggera removibile (tipo tavolato ligneo) al fine di pareggiare il calpestio al di sopra delle volte. Tale intervento non deve arrecare pregiudizio alla statica del fabbricato.

Art. 10 – Interventi di Arredo urbano

Il comune è dotato di piano per l'arredo urbano; ogni intervento relativo a tale categoria di opere è dunque soggetto alle relative norme di attuazione.

Gli interventi di arredo urbano sono quelli che riguardano manufatti minori che concorrono alla determinazione dell'immagine urbano-paesaggistica dei luoghi; da tale definizione restano comunque esclusi quei manufatti destinati allo svolgimento di attività produttive o commerciali.

Le opere di arredo urbano sono quindi costituite da:

- monumenti e lapidi commemorative;
- pensiline, cabine e box di servizio;
- chioschi;
- fontane, fioriere, e oggetti decorativi ed artistici;
- insegne e indicatori segnaletici e pubblicitari;
- sedili, panchine, dissuasori di sosta, gettacarta, reggibiciclette, e simili.

Non richiedono di regola l'autorizzazione paesaggistica gli interventi relativi a fontane, fioriere, e oggetti decorativi ed artistici, insegne e indicatori segnaletici di cui al codice della strada, sedili, panchine, dissuasori di sosta, cestini per rifiuti, stalli per biciclette (rastrelliere), e simili.

Richiedono invece l'autorizzazione paesaggistica gli interventi relativi alle vetrine dei negozi, quando modifichino lo stato dei luoghi, a Monumenti, pensiline, cabine e box di servizio; chioschi, installazioni pubblicitarie, installazione di dehors, e pergolende e "vepa".

Non è consentita la realizzazione di vetrine sporgenti dal filo della facciata. Ogni intervento edilizio su negozi che presentino vetrine sporgenti è subordinato all'arretramento della vetrina fino al filo della facciata.

Le costruzioni a carattere semipermanente o provvisorio, come punti telefonici, chioschi, le serrande, le applicazioni di carattere commerciale reclamistico, le indicazioni turistiche

e stradali, le attrezzature tecniche quali i sostegni ed i cavi per il trasporto dell'energia elettrica, gli apparecchi di illuminazione stradale, le antenne radio e televisive, etc., devono essere previsti e realizzati in modo da rispondere a requisiti di ordine e decoro, tali da non costituire disturbo o danno per il decoro architettonico del manufatti e dell'ambiente urbano o limitare la visuale di sfondi architettonici, paesistici o il diritto di veduta dei vicini.

Tutti gli elementi relativi all'arredo urbano ed alle sistemazioni esterne - fermate di servizio dei mezzi pubblici, cassette postali, panchine, accessi e percorsi pedonali, attrezzature per la raccolta dei rifiuti, fontanelle, etc. - devono essere realizzati in modo da essere agibili ed utilizzabili da persone con ridotte capacità motorie nel rispetto della legge n°104/92 e del D.P.R. 503/96.

Le cancellate o i muri di recinzione possono assumere tipologie diverse a seconda del contesto architettonico-ambientale cui appartengono, e non possono comunque superare i due metri di altezza.

Negli impianti di illuminazione esterna sarà curata non solo l'intensità e la diffusione della luce notturna in modo da assicurare la fruizione in funzione delle attività previste, ma anche la qualità e l'estetica dei corpi illuminanti in modo da costituire un elemento di progettazione organica

Per tutti gli interventi dovrà essere assicurato lo smaltimento delle acque meteoriche, le griglie di raccolta delle acque, i pozzetti e le canaline saranno realizzate in ferro, ghisa o pietra.

Art. 11- Interventi di frazionamento delle unità immobiliari

La suddivisione di un'unità immobiliare di una costruzione esistente è consentita una sola volta e al massimo in due unità immobiliari e costituisce un intervento di frazionamento. Essa è consentita purché non venga modificata la forma, il numero e la posizione delle aperture esterne nonché la posizione e la pendenza dell'eventuale rampa di scale esistente. Fatto salvo quanto fino ad oggi eseguito o in fase di completamento, le unità derivanti dall'intervento di frazionamento devono avere:

a) una superficie utile non inferiore a mq 45 di superficie netta abitabile, nel calcolo della superficie utile, non vanno considerate eventuali pertinenze, inoltre non vanno conteggiate quelle superfici gravate da diritti di passaggio, nonché le superfici alle neo unità abitative configuratesi con il frazionamento;

Sono compatibili gli interventi di frazionamento quando una delle unità derivate abbia destinazione diversa dalla residenza. L'unità con destinazione residenziale dovrà comunque avere una superficie utile di almeno 45 mq.

E'consentito il frazionamento di superfici immobiliari destinate a parcheggio pertinenziale per la creazione di box auto.

E' consentito il frazionamento delle unità immobiliari a destinazione commerciale, a condizione che le unità derivate non risultino inferiori alla superficie utile commerciale minima di mq 20 e che risultino dotate degli standard minimi dei servizi igienici.

Il frazionamento o l'accorpamento di unità immobiliari negli edifici ante 1955 o con struttura in muratura può essere realizzato così come di seguito riportato:

i frazionamenti non devono determinare variazioni del numero e forma delle aperture esterne in contrasto con in caratteri storici dell'edificio; non devono avvenire in coincidenza dei muri delle maglie strutturali, con eccezione della parete di ingresso alle singole unità; le pareti divisorie tra le unità abitative non devono ripartire volte (ad eccezione di quelle a botte nel senso di quelle trasversali ad esse), archi ed ogni altro elemento strutturale architettonico e decorativo di particolare pregio; le unità immobiliari, ottenute dal frazionamento, devono essere coerenti con gli originari sistemi distributivi, nel rispetto della riconoscibilità delle parti costitutive dell'edificio.

La creazione di ulteriori unità ottenute per frazionamento non deve creare pregiudizio alla statica del fabbricato e/o al regolare funzionamento dei collettori fognari di scarico di scarico dello stesso;

Art. 12 – Interventi di mutamento di destinazione d'uso

Costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare diversa, da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare considerati ad una diversa categoria funzionale tra quelle sotto elencate:

- a) residenziale;
- a-bis) turistico-ricettiva;
- b) produttiva e direzionale;
- c) commerciale;
- d) rurale.

La destinazione d'uso di un fabbricato o di una unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile.

Salva diversa previsione da parte delle leggi regionali e degli strumenti urbanistici comunali, il mutamento della destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito.

Sono subordinati a SCIA, i mutamenti di destinazione d'uso di immobili o di loro parti, che non comportino trasformazione dell'aspetto esteriore, e di volume e di superfici; la nuova destinazione deve essere compatibile con le categorie consentite dalla strumentazione urbanistica per le singole zone territoriali omogenee;

In tutti gli altri casi per tale tipo di intervento necessita il permesso di costruire.

Art. 13 – Interventi per la realizzazione di parcheggi

La realizzazione di parcheggi privati da destinare a pertinenze di unità immobiliari nel sottosuolo del lotto su cui insistono gli edifici, se conformi agli strumenti urbanistici, è soggetta a SCIA;

La capienza massima dei parcheggi realizzabili con SCIA è di 50 posti auto.

I parcheggi realizzati possono essere ceduti separatamente dall'unità cui sono legati da vincolo di pertinenzialità, a condizione che siano legati pertinenzialmente all'immobile di proprietà dell'acquirente.

Gli interventi, in ogni caso, devono essere realizzati secondo le soluzioni previste nell'articolo relativo ai parcheggi pertinenziali delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G.

Comunque, per ogni intervento, va verificata la compatibilità del manufatto con le prescrizioni, oltre che del P.R.G., del Piano Territoriale Paesaggistico (P.U.T.) e acquisito il N.O. ambientale da parte della Soprintendenza ai BB.AA.

La realizzazione dei parcheggi sotterranei di cui all'art. 6 della L.R. 19/2001, come modificata dalla L.R. 16/2004, è subordinata al deposito presso il comune, oltre che della documentazione relativa alla SCIA o del permesso di costruire, di una relazione geologica e di un progetto per la sistemazione della superficie dell'area interessata dall'intervento.

Per gli interventi da eseguirsi al di sotto di superfici non impermeabilizzate il progetto di sistemazione, predisposto da un dottore agronomo, deve prevedere una copertura di almeno un metro di spessore medio ed idonee piantumazioni, simili per specie, quantità e possibilmente età a quelle preesistenti.

Laddove siano presenti alberi o arbusti decorativi o da frutto, l'intervento avviene in modo da garantire la conservazione al di sopra del solaio di copertura dei parcheggi di uno spessore di terreno sufficiente ad assicurare la sopravvivenza in loco degli alberi o arbusti secolari e di alto valore botanico, agricolo o paesistico (art. 49, comma 9 della L.R. n° 16/2004).

L'adeguatezza dello spessore di terreno o l'assenza di alberi secolari e di alto valore botanico, agricolo o paesistico sono accertati con perizia giurata redatta da professionista abilitato iscritto all'ordine dei dottori agronomi e forestali o periti agrarii.

I parcheggi interrati, sia pubblici che privati, di qualsiasi tecnologia facciano uso, non sono ammissibili nella porzione di sottosuolo afferente piante di alto fusto; né di regola al di sotto di Beni vincolati con la legge n°1089/39, tranne quelli indispensabili all'assetto funzionale previsto in base al progetto di Restauro e previo N.O. della Soprintendenza.

Le opere interrate devono essere progettate sulla base di esaustive e dettagliate indagini

geologiche per documentare l'effettiva condizione del sottosuolo, anche ai sensi della Legge Regionale n. 9/1983. L'indagine va estesa ad un'area circostante l'intervento dimensionalmente significativa, e comunque non inferiore a 50 metri intorno al perimetro dell'intervento previsto.

Per i casi di realizzazione di parcheggi senza vincolo di pertinenzialità, da realizzare in conformità agli strumenti urbanistici ed al Regolamento edilizio per i quali si applicano le ordinarie norme sia urbanistiche che edilizie, è richiesto il permesso di costruire oneroso.

La distanza entro cui si esercita la pertinenzialità è fissata entro un raggio di 500 (cinquecento) metri dall'accesso, nel caso di più accessi la distanza andrà individuata separatamente da ciascun accesso.

Per l'asservimento in regime di pertinenzialità alla residenza, nel caso di promiscuità di utilizzo, allo scopo di definire a livello catastale il rapporto di pertinenzialità tra il parcheggio e gli immobili, il condominio assegna in modo convenzionale ciascun posto auto ad un determinato proprietario, ferma restando a livello di regolamento, la facoltà di uso comune dell'intera struttura.

Per l'asservimento in regime di pertinenzialità alla residenza, si fissano i seguenti limiti massimi:

- fino a 85 mq: l'equivalente di due stalli o box di pari capienza;
- fino a 105 mq: l'equivalente di tre stalli o box di pari capienza;

Per dimensioni maggiori si aggiunge uno stallo ogni ulteriori 30 mq. di superficie residenziale.

Il limite dimensionale per i parcheggi da costruire ai sensi della Legge n. 122/1989, ovvero la quantità minima di area di parcheggio, come stabilito dall'art. 41-sexies della Legge 1150/1942, è fissato in un metro quadrato ogni dieci metri cubi di costruzione.

L'asservimento in regime di pertinenzialità ad attività terziarie, turistiche industriali o artigianali è consentito nel limite massimo del doppio delle quantità necessarie a soddisfare gli standard previsti dal D.M. 1444 del 2 aprile 1968;

La sede dell'attività deve essere comunque ubicata alla distanza di non oltre cinquecento metri in linea d'aria, cioè ad una distanza entro la quale è rinvenibile la funzione pertinenziale: tale distanza va calcolata dagli accessi.

Ogni intervento deve avvenire nel rispetto delle norme antisismiche e dei rischi geomorfologici ed idrogeologici.

Le opere riguardanti immobili assoggettati al vincolo della legge n. 1089/39, sostituita dal Decreto Legislativo n. 42 del 22 gennaio 2004, sono soggette al Nulla Osta preventivo da parte della competente Soprintendenza.

Le opere sono soggette all'autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 146 del Decreto

Legislativo n. 42 del 22 gennaio 2004.

Art. 14 – Interventi su parchi e giardini

Tale intervento, oltre alle operazioni di conservazione e manutenzione, comprende il ripristino di parti mancanti in coerenza con l'evoluzione storica del giardino e con la datazione conseguente alla documentazione storica.

I giardini ed i parchi, in quanto espressione ambientale della zona, devono essere salvaguardati nella loro integrità ed autenticità, tenendo conto di tutte le parti e di tutti gli elementi che li compongono, nonché dell'intorno ambientale ed ecologico di appartenenza.

Gli usi dei giardini e dei parchi devono essere compatibili con le loro caratteristiche ambientali ed ecologiche, tenendo conto della loro rilevante vulnerabilità. Inoltre, anche in relazione alle esigenze stagionali, i cicli ed i criteri colturali e manutentivi debbono sempre avere la precedenza sui tempi e sulle modalità di utilizzazione. Gli interventi sui giardini devono sempre essere basati sul rilievo degli elementi che li compongono ed in particolare:

- della pianta, delle coltivazioni e dei percorsi
- dei profili altimetrici del terreno
- delle masse vegetali e delle specie che le costituiscono
- delle acque in movimento o stagnanti
- degli elementi costruiti o ornamentali.

Le piantumazioni di pregio sia arboree sia arbustive o floreali, soprattutto quelle caratterizzanti il paesaggio, devono essere conservate in sito e, laddove necessario, essere oggetti di intervento di restauro.

Sono inoltre oggetto di tutela le aree di pertinenza delle alberature ad alto fusto relative sia all'apparato radicale sia a quello aereo, per una circonferenza, misurata dal centro dell'albero, pari a otto volte il diametro del tronco in quel punto. In tali aree è vietato rendere il terreno impermeabile con pavimentazioni e altre opere, depositare materiali di risulta, inquinare con scarichi di acque, effettuare ricarichi superficiali di terreno o di materiale organico di spessore superiore ai 20 cm. L'eventuale necessità di abbattimento di essenze pregiate dovrà essere documentata ed approvata con provvedimento autorizzativo comunale.

I parchi e i giardini pubblici e privati costituiscono un patrimonio sia da un punto di vista ecologico sia come testimonianza storica, e sono tutelati dal Codice del paesaggio.

Nei parchi e giardini monumentali sono consentiti, sulla base di un'analitica lettura storica, iconografica documentaria e sulla base di indagini dirette, solo gli interventi di conservazione. Gli interventi di innovazione, laddove necessari, sono ammessi secondo le prescrizioni della Carta italiana per il Restauro dei Giardini Storici del 1981.

I giardini e i parchi di nuovo impianto devono, pur nell'autonomia progettuale, ricostruire la connessione tra la particolare morfologia del suolo e articolazione vegetale basata principalmente sulle essenze a clima mediterraneo.

Le essenze arboree ed arbustive, dovranno essere scelte tra le specie autoctone o riconducibili alla tradizione mediterranea anche per finalità di profilassi igienico-sanitaria,

Anche in questi casi l'analisi delle caratteristiche dei terreni e del sottosuolo, del sistema idrologico e dell'ambiente in generale costituisce un parametro determinante e documentato per le scelte progettuali

Il progetto deve rispondere alle necessità di libero godimento, di passeggio, di gioco, consoni con il concetto di giardino, evitando l'eccessivo ricorso a manufatti o ad attività non compatibili. Per gli elementi di architettura deve farsi ricorso principalmente ai materiali della tradizione costruttiva.

Le pavimentazioni devono assicurare il deflusso e la regimentazione delle acque meteoriche e non devono coprire il sistema radicale delle piante, sono perciò escluse, a cielo aperto, tutte le pavimentazioni impermeabilizzanti. Vanno comunque previsti sistemi di raccolta e deflusso in caso di eccessiva piovosità nonché adeguate pendenze per evitare ristagni d'acqua e deflussi troppo rapidi.

Gli interventi sono sottoposti a procedura analoga al Permesso edilizio. Quando invece sono parte integrante di un intervento edilizio, rientrano nella relativa procedura.

Resta fermo l'obbligo di acquisire l'autorizzazione paesaggistica, nonché, quando l'intervento riguardi immobili vincolati, l'autorizzazione preventiva della competente Soprintendenza.

Art. 15 – Installazione di manufatti temporanei o stagionali

È ammessa l'installazione su suoli o spazi pubblici di manufatti a carattere temporaneo o stagionale, ovvero di quei manufatti di facile asportabilità che producono mutamenti periodici predeterminati dello stato dei luoghi secondo fasi alternate di uso e di riconfigurazione dello stato originario dei luoghi.

La tecnologia costruttiva deve garantire il rapido smontaggio totale dei manufatti e non deve comprendere la realizzazione di fondazioni permanenti o di collegamenti stabili al suolo. La durata dell'installazione deve essere stabilita preventivamente.

E' consentita l'installazione di piscine prefabbricate fuori terra, da installare nelle aree esterne di pertinenza di edifici o singole unità immobiliari, senza esecuzione di alcuna opera edile, non fissate al suolo e solo a carattere temporaneo e/o stagionale, per un massimo di 180 giorni. Il manufatto può avere una superficie massima di mq 24,00 e comunque non superiore ad 1/10 della superficie dell'area pertinenziale e un'altezza massima pari a 1,50 metri. Per l'istallazione è necessaria presentazione di opportuna

comunicazione (CIL eventualmente corredata da documentazione tecnica a firma di tecnico abilitato) nella quale viene specificato il periodo di montaggio.

Per i manufatti stagionali ricadenti sul demanio marittimo, vanno rispettate le norme dettate dal regolamento per l'uso delle aree demaniali di cui è dotato il Comune.

I manufatti provvisori di cantiere possono essere mantenuti in essere per tutta la regolare durata dei lavori; le opere provvisorie finalizzate alla eliminazione di barriere architettoniche in immobili con vincolo di tutela, realizzate ai sensi della normativa vigente, possono rimanere in essere fino alla realizzazione dell'opera definitiva.

Allo scadere della installazione temporanea, l'area di sedime deve essere ripristinata nelle condizioni precedenti, ovvero adeguatamente risistemata.

Titoli abilitativi per la costruzione di manufatti stagionali

La realizzazione di manufatti stagionali è soggetta ad "autorizzazione amministrativa stagionale", rilasciata dall'Ufficio Demanio, che deve contenere l'indicazione dei periodi nei quali deve essere ripristinato lo stato dei luoghi originario, mediante rimozione totale dei manufatti.

La validità temporale delle autorizzazioni stagionali può essere limitata in un arco temporale predeterminato.

Il rilascio dell'autorizzazione stagionale è subordinato alla prestazione di idonee garanzie finanziarie (cauzione) commisurate ai costi del ripristino, per il rispetto delle condizioni di cui al primo comma. In caso di inadempienza, il Comune notifica al titolare una diffida a procedere al ripristino dello stato dei luoghi entro il termine di 15 giorni. Decorso tale termine, il titolo decade ed il Comune incamera la cauzione e provvede al ripristino dello stato dei luoghi.

La realizzazione di manufatti stagionali è subordinata a Denuncia di Inizio Attività ed è soggetta al parere di cui all' art. 159 del D.Lgs. 42/2004 e ss. mm. e ii.

Art. 16 – Cura e manutenzione degli edifici e delle facciate esterne

I proprietari degli edifici hanno l'obbligo di provvedere alla loro manutenzione in modo che tutte le parti mantengano costantemente i requisiti di stabilità e di sicurezza richiesti dalle norme vigenti.

La manutenzione delle aree di proprietà privata, anche se destinate a strade, piazze o spazi di uso pubblico è a carico del proprietario sino a quando non siano perfezionate le pratiche di espropriazione, cessione o acquisizione.

Il Dirigente del settore Urbanistica può fare eseguire, in ogni momento, ispezioni dal personale tecnico e sanitario del Comune per verificare l'agibilità o l'abitabilità ai sensi

della vigente legislazione

Tutto quanto costituisce o completa la decorazione architettonica delle costruzioni, i frammenti antichi, le lapidi, gli stemmi, le mostre i portali o qualunque altra opera di carattere ornamentale o tradizionale, che abbia carattere storico non può essere asportato, spostato o comunque modificato senza la preventiva autorizzazione del Comune e nei casi previsti dalle disposizioni vigenti dal competente organo statale o regionale

Qualora si renda necessaria la sostituzione di finiture ed elementi costitutivi del fronte, degradati e non recuperabili, si deve intervenire con materiali e tecniche originarie o affini.

La scelta dei materiali deve rispettare le caratteristiche costruttive originarie della facciata, e la loro messa in opera deve essere tale da garantire la buona conservazione della stessa nel tempo.

In tutte le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia delle costruzioni, prima di dare luogo all'esecuzione di intonaci colorati, di tinteggiature o di rivestimenti esterni, gli interessati devono eseguire campioni sul posto, nel rispetto di eventuali prescrizioni presenti nelle norme dei piani esecutivi.

Nelle more della redazione del Piano del Colore, la scelta cromatica è rivolta a quei colori e a quelle tonalità che maggiormente ricorrono nell'ambiente urbano, e soprattutto al ripristino dei colori originari ove ve ne sia testimonianza fisica o documentaria.

Gli infissi devono essere uniformati per tutte le facciate dell'edificio nel colore e nei materiali, e nell'osservanza delle caratteristiche proprie del contesto ambientale a cui l'edificio appartiene,

Per tutti gli interventi le tubazioni esterne di scarico delle acque piovane e delle acque nere, quando non sia possibile inserirle nella muratura o nei tombagni, devono essere disposte in modo da non interferire né con lo spartito, né con la colorazione, delle facciate.

I cavi degli impianti a rete devono essere portati sotto traccia e in sede propria alle utenze finali. Le tubazioni delle reti che è possibile allocare solo all'esterno, devono essere accorpate e non devono interferire con lo spartito delle facciate.

Gli impianti tecnici quali ripetitori, impianti di ricezione di segnali audiovisivi, condizionatori d'aria, depuratori; devono essere disposti sulle coperture degli immobili e opportunamente mascherati in tutti i casi in cui è possibile farlo.

Al piano terra degli edifici, in corrispondenza degli sporti di esercizi commerciali, è ammessa l'apposizione di tende sulle facciate.

Le tende devono essere sempre di tipo, materiale e colore tali da assicurare il rispetto delle caratteristiche architettoniche e decorative dell'immobile sul quale devono essere installate. Esse non devono inoltre occultare o comunque sottrarre alla vista gli elementi

di interesse storico-architettonico-tipologico che caratterizzano la facciata, quali gli stipiti o le cornici delle aperture, gli eventuali sopra- e sottoluce e mostre, ecc. Le tende potranno pertanto essere collocate esclusivamente all'interno dei vani delimitati dalle cornici architettoniche e dovranno essere del tipo a braccio estensibile, del tutto prive di appoggi e chiusure laterali.

L'oggetto delle tende non può superare la profondità del marciapiede; non sono ammesse tende nei tratti di strada privi di marciapiede.

Il lembo inferiore della tenda dovrà essere mantenuto ad altezza tale da garantire, in ogni punto, una altezza libera non inferiore a cm. 210 dal piano del marciapiede. Nello stesso edificio, anche se sono presenti più negozi, le tende dovranno essere uniformate il più possibile per profilo, altezza da terra, sporgenza e materiale.

Per i piani superiori le tende frangisole devono rispettare l'immagine ed il decoro del fabbricato, non devono occultare o sottrarre alla vista gli elementi di interesse storico-architettonico-tipologico e devono essere tra loro uniformate per tipo e colori.

Art. 17 – Piani attuativi di iniziativa privata

Per i piani attuativi di iniziativa privata, ove ciò sia contemplato dagli strumenti urbanistici, la relativa proposta deve essere presentata da tutti i proprietari delle aree comprese nel piano o dagli aventi diritto. Per gli usufruttuari è necessario l'assenso dei nudi proprietari.

Fanno eccezione le proposte di piano di recupero, per le quali è sufficiente una quota di proprietà pari a 3/4 del valore catastale degli immobili interessati (art. 30, comma 1°, L. 05/08/78, n. 457).

Art. 18 – Adeguamento prospetti

L'intervento di "adeguamento prospetti" comporta l'eliminazione di elementi di facciata quali balconi, logge, pensiline, ringhiere, rivestimenti, bancali, stipiti, coperture in materiali plastici o in lamiera ecc., incompatibili con le caratteristiche ambientali del contesto.

Art. 19 – Definizione delle superfetazioni

Si intendono per superfetazioni, oltre agli elementi di cui al precedente articolo:

- a) le aggiunte ad edifici residenziali non autorizzate o comunque prive di valore architettonico, quali tettoie, depositi attrezzi, ricoveri per animali, servizi igienici esterni, baracche o prefabbricati ad uso di autorimessa;

- b) i capannoni ad uso artigianale o industriale e commerciale, nonché i depositi e magazzini ottenuti mediante la chiusura non autorizzata di tettoie o mediante la copertura di aree cortilive

Art. 20 – Soprelevazione

Le soprelevazioni sono gli interventi rivolti alla realizzazione di nuovi ambienti aggiuntivi in innalzamento di un edificio esistente, senza aumento della superficie massima coperta.

Art. 21 – Ampliamento

Sono ampliamenti tutti gli interventi rivolti alla realizzazione di nuovi ambienti aggiuntivi in allargamento di un edificio esistente, con aumento della superficie coperta. Non è considerata ampliamento la realizzazione di rivestimenti esterni alle facciate finalizzati ad un migliore isolamento termico (isolamento “a cappotto”).

Art. 22 – Demolizione

Sono demolizioni quegli interventi volti a rimuovere, del tutto o in parte, edifici o manufatti preesistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante.

Art. 23 – Ricostruzione edilizia

Per ricostruzione edilizia si intendono gli interventi rivolti alla sostituzione di edifici esistenti o preesistenti. Tali interventi possono comportare la realizzazione di organismi anche diversi da quelli preesistenti, secondo modalità specificate dal PRG

Art. 24 – Sbancamenti e riporti

Gli interventi sul territorio che comportino modificazioni permanenti e rilevanti della morfologia del suolo.

TITOLO III – Provvedimenti abilitativi

Art. 25 – Generalità

L'attività costruttiva edilizia, le opere e le urbanizzazioni che modificano l'ambiente urbano e territoriale, le lottizzazioni di aree a scopo edilizio nel territorio comunale, nonché ogni altra attività comportante trasformazione urbanistica e paesaggistica del territorio comunale, sono disciplinate dal Piano Urbanistico Comunale (P.R.G.) e dalle relative norme tecniche di attuazione, dalle norme concernenti il pagamento del contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione ed al costo di costruzione, dal presente regolamento e dalla vigente legislazione urbanistica e ambientale statale e regionale, nonché da ulteriori disposizioni applicabili in materia.

Nell'ambito della legislazione vigente, dunque, ogni attività edilizia, a secondo della loro entità, è subordinata a varie tipologie di titoli abilitativi, così come segue:

Art. 26 – Interventi subordinati a CILA

La CILA, a pena di improcedibilità, deve essere compilata secondo la modulistica approvata dal Dirigente del Dipartimento della Giunta Regionale della Campania, con Decreto n. 19 del 22.6.2017 e pubblicata sul sito del Comune.

Per la regolamentazione degli interventi subordinati a presentazione di CILA si rimanda all'art. 4 del presente Regolamento Edilizio.

Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo per presentare la CILA prima dell'effettivo inizio dei lavori, presenta allo sportello unico la comunicazione, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato e dagli opportuni elaborati progettuali, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.

Nei casi in cui si applica la comunicazione di inizio lavori, prima della presentazione della comunicazione, l'interessato può richiedere allo sportello unico di provvedere all'acquisizione di tutti gli atti di assenso, comunque denominati, necessari per l'intervento edilizio, o presentare istanza di acquisizione dei medesimi atti di assenso contestualmente alla comunicazione. Lo sportello unico comunica tempestivamente all'interessato l'avvenuta acquisizione degli atti di assenso.

In caso di presentazione contestuale della comunicazione e dell'istanza di acquisizione di tutti gli atti di assenso, comunque denominati, necessari per l'intervento edilizio, l'interessato può dare inizio ai lavori solo dopo la comunicazione da parte dello sportello unico dell'avvenuta acquisizione dei medesimi atti di assenso o dell'esito positivo della

conferenza di servizi.

Art. 27 – Interventi subordinati a SCIA

La SCIA, a pena di improcedibilità, deve essere compilata secondo la modulistica approvata dal Dirigente del Dipartimento della Giunta Regionale della Campania, con Decreto n. 19 del 22.6.2017 e pubblicata sul sito del Comune.

Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo per presentare la segnalazione certificata di inizio attività, almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, presenta allo sportello unico la segnalazione, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato e dagli opportuni elaborati progettuali, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.

Nei casi in cui la normativa vigente prevede l'acquisizione di atti o pareri di organi o enti appositi, ovvero l'esecuzione di verifiche preventive, con la sola esclusione dei casi in cui sussistano vincoli relativi all'assetto idrogeologico, ambientali, paesaggistici o culturali e degli atti rilasciati dalle amministrazioni preposte alla difesa nazionale, alla pubblica sicurezza, all'immigrazione, all'asilo, alla cittadinanza, all'amministrazione della giustizia, all'amministrazione delle finanze, ivi compresi gli atti concernenti le reti di acquisizione del gettito, anche derivante dal gioco, nonché di quelli previsti dalla normativa per le costruzioni in zone sismiche e di quelli imposti dalla normativa comunitaria, essi sono comunque sostituiti dalle autocertificazioni, attestazioni e asseverazioni o certificazioni di tecnici abilitati relative alla sussistenza dei requisiti e dei presupposti previsti dalla legge, dagli strumenti urbanistici approvati o adottati e dai regolamenti edilizi, da produrre a corredo della documentazione, salve le verifiche successive degli organi e delle amministrazioni competenti.

La segnalazione, corredata delle dichiarazioni, attestazioni e asseverazioni nonché dei relativi elaborati tecnici, può essere presentata mediante pec; in tal caso la denuncia si considera presentata al momento della ricezione da parte dell'amministrazione.

La segnalazione certificata di inizio attività è corredata dall'indicazione dell'impresa cui si intende affidare i lavori ed è sottoposta al termine massimo di efficacia pari a tre anni. La realizzazione della parte non ultimata dell'intervento è subordinata a nuova segnalazione. L'interessato è comunque tenuto a comunicare allo sportello unico la data di ultimazione dei lavori.

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

Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale, ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia allegato alla segnalazione, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi degli *articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater, della legge 7 agosto 1990, n. 241*. Il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre dall'esito della conferenza. In caso di esito non favorevole, la segnalazione è priva di effetti.

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

Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, ove entro il termine di 30 giorni, sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento e, in caso di falsa attestazione del professionista abilitato, informa l'autorità giudiziaria e il consiglio dell'ordine di appartenenza. E' comunque salva la facoltà di ripresentare la denuncia di inizio attività, con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia.

Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, che va presentato allo sportello unico, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la segnalazione certificata di inizio attività. Contestualmente presenta ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate ovvero dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento. In assenza di tale documentazione si applica la sanzione di € 516.

Esecuzione e conclusione dei lavori

I lavori debbono essere iniziati non prima di trenta giorni dal deposito della denuncia, pena decadenza della medesima.

Nel caso in cui i lavori siano iniziati prima di trenta giorni dal deposito della denuncia di applica la sanzione amministrativa prevista. I lavori medesimi debbono essere ultimati entro tre anni dalla stessa data e della loro ultimazione l'interessato deve dare comunicazione scritta ai competenti Uffici comunali.

In caso di varianti in corso d'opera la SCIA va integrata con la descrizione delle variazioni apportate al progetto originario mediante relazione a firma del progettista incaricato che attesti la conformità di tali variazioni alla normativa urbanistica ed edilizia e, qualora gli interventi edilizi in via di esecuzione interessino beni sottoposti ai vincoli di cui al Decreto Legislativo 42/2004, con una specifica autorizzazione rilasciata dalle Amministrazioni preposte alla tutela dei vincoli stessi ed avente ad oggetto le opere non

previste dalla precedente denuncia di inizio attività.

Ad opere ultimate il progettista deve emettere un certificato di collaudo che attesti la conformità delle opere eseguite al progetto depositato.

Art. 28 – Permesso di costruire

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale è soggetta a Permesso di costruire ai sensi del D.P.R. 6/6/2001, n. 380, con le esclusioni previste dalla Legge.

Sono soggetti a permesso di costruire:

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

Richiesta di Permesso di Costruire

L'istanza, a pena di improcedibilità, deve essere compilata secondo la modulistica approvata dal Dirigente del Dipartimento della Giunta Regionale della Campania, con Decreto n. 19 del 22.6.2017 e pubblicata sul sito del Comune e può essere inoltrata via pec all'indirizzo comune.meta@asmepec.it.

Al momento della presentazione della domanda di Permesso di Costruire l'ufficio abilitato a riceverla comunica all'interessato il nominativo del responsabile del procedimento di cui all'art. 4 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

Con la stessa nota si indicherà anche il numero delle copie cartacee da trasmettere per l'istruttoria.

Allegati alla richiesta di Permesso di Costruire

Alla richiesta di Permesso di Costruire pena l'inammissibilità della stessa, sono da allegare i seguenti documenti:

- 1) copia del documento comprovante il titolo;
- 2) stralcio dello strumento urbanistico vigente e dichiarazione di conformità agli strumenti urbanistici vigenti ed ai regolamenti edilizi esistenti, nonché al rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico sanitarie;

- 3) planimetria quotata della località con un'estensione che comprenda almeno 40 mt circostanti l'immobile oggetto della domanda, in scala 1:1000, con la precisa ubicazione dell'opera, la larghezza delle strade adiacenti, le altezze degli edifici circostanti e le distanze rispetto ad essi, gli estremi catastali dell'immobile e lo stato di diritto rispetto a servitù attive o passive;
- 4) planimetria del lotto quotata planimetricamente e altimetricamente, in scala non inferiore a 1:500, con l'indicazione della sistemazione delle aree circostanti di pertinenza, delle opere di giardinaggio, delle recinzioni per forma, tipo e altezza, delle alberature esistenti con indicazione del tipo di essenza, delle eventuali aree di parcheggio o rampe di accesso ai locali seminterrati o interrati;
- 5) rilievo dell'immobile, quotato e in una scala non inferiore a 1:200, composto dalle piante di tutti i livelli (compresi i piani interrati i sottotetti e le coperture) costituenti l'immobile con l'indicazione delle destinazioni d'uso dei locali, dai prospetti (di tutti i fronti esterni ed interni) e da almeno due sezioni ortogonali fra loro;
- 6) stralcio dalla mappa catastale della zona oggetto d'intervento;
- 7) elaborati di progetto comprensivi di tutte le piante quotate dei piani non ripetuti, prospetti, piante della copertura, con l'indicazione dei volumi tecnici - Circ. Ministeriale LL.PP. n° 2474 del 31 gennaio 1973 - e con l'indicazione delle destinazioni d'uso dei singoli locali, ed almeno due sezioni ortogonali tra loro, quotate in corrispondenza dell'edificio, nella direzione della linea di massima pendenza, riferite ai determinati punti fissi, per un'estensione a monte e a valle di 20 metri, con l'indicazione dell'andamento del terreno, prima e dopo la prevista sistemazione, il tutto in scala non inferiore a 1:100;
- 8) Dovranno essere indicati i parcheggi, le alberature e il verde, le recinzioni, gli allacciamenti idrici e fognari, gli ingressi pedonali e carrabili e quant'altro possa concorrere a chiarire esaurientemente i rapporti fra l'opera e l'ambito circostante;
- 9) Dovranno altresì essere prodotti dettagli costruttivi delle parti significative con indicazione dei materiali usati e prodotti prospetti con i colori che si intendono mettere in opera;
- 10) documentazione inerente il calcolo degli oneri di urbanizzazione e di costruzione;
- 11) Nulla Osta della competente Soprintendenza per gli interventi su immobili vincolati ai sensi della legge n° 1089/39 e della legge n° 578 del 29 luglio 1971;
- 12) schema di Convenzione di impegno a realizzare le opere di urbanizzazione ove richiesto;
- 13) relazione tecnica sulle opere a farsi firmata dal progettista abilitato all'esercizio della professione contenente dichiarazione sulla legittimità urbanistica ed ambientale dei manufatti interessati dall'intervento, nonché indicazione di eventuali istanze di condono edilizio ai sensi delle Leggi 47/85 e 724/94 relative ai manufatti oggetto d'intervento;
- 14) ampia ed esaustiva documentazione fotografica dell'immobile e dell'ambiente circostante con indicazione dei punti e dei coni ottici di ripresa (formato minimo delle immagini: cm 10x15);
- 15) perizia geologica – geotecnica relativa alla zona interessata dalle opere;

- 16) relazione agronomica ove occorrente;
- 17) relazione paesaggistica di cui al D.P.C.M. 12/12/2005 per la verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi proposti;
- 18) pareri e/o autorizzazioni di Amministrazioni ed Enti non comunali, laddove richiesti dalle relative norme;
- 19) l'impegno a fornire copia dei certificati di conformità;
- 20) bollettino di pagamento delle spese di istruttoria;
- 21) attestazione relativa alla regolarità contributiva dell'impresa appaltatrice dei lavori (documento di regolarità contributiva – D.U.R.C.).

Procedura per il rilascio del Permesso di Costruire

Istruttoria del Responsabile del procedimento.

L'istruttoria a cura del Responsabile del procedimento deve avvenire entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda di Permesso di Costruire.

Entro il termine di quaranta giorni il Responsabile del Procedimento deve richiedere il parere della Commissione del Paesaggio.

Per la procedura relativa al parere della Commissione per il Paesaggio, e al conseguente rilascio o diniego dell'autorizzazione paesaggistica, si fa riferimento a quanto prescritto dal D. Lgs. 42/2004 e nella parte Prima, (articoli da 2 a 8) del presente R.E.C.

Il Responsabile del Procedimento cura l'istruttoria delle richieste di Permesso con la compilazione della scheda-tipo predisposta del settore urbanistica.

Essa deve contenere dati e indicazioni relativi a:

- a) alla pratica edilizia;
- b) al richiedente del permesso di costruire;
- c) all'oggetto dell'istanza, con descrizione sommaria delle opere;
- d) alla localizzazione dell'intervento rispetto alla zonizzazione del P.R.G.;
- e) alla necessità o meno di acquisire il nulla osta preventivo da parte della competente Soprintendenza;
- f) alla necessità o meno di acquisire il parere preventivo dei Vigili del Fuoco;
- g) all'eventuale impiego di c.a. nelle opere. da eseguirsi;
- h) alla localizzazione dell'intervento rispetto alla zonizzazione del Piano Territoriale. Paesistico;
- i) alla necessità o meno di acquisire il parere preventivo dell'ufficio viabilità;
- j) alla necessità o meno di acquisire il nulla osta preventivo del coordinatore sanitario;
- k) alla necessità o meno di acquisire il nulla osta preventivo dell'ufficio commercio;
- l) alla normativa per il superamento delle barriere architettoniche;
- m) alla consistenza del progetto determinata in altezze, superfici, volumi;
- n) alla esistenza di procedure riguardanti abusivismo e/o condono edilizio;
- o) alla localizzazione dell'intervento rispetto all'individuazione delle aree a rischio

- idrogeologico;
p) alla conformità dei grafici allo stato dei luoghi, a seguito di sopralluogo.

Relazione Tecnico Giuridica del Responsabile del Procedimento

Sempre nei termini dei sessanta giorni dalla presentazione della domanda di permesso di costruire, il Responsabile del Procedimento deve redigere una dettagliata relazione contenente la qualificazione tecnico giuridica dell'intervento richiesto, ossia la riconduzione della richiesta di Permesso di Costruire ad una tipologia di intervento e la valutazione sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistico ed edilizie.

Proposta del Responsabile del Procedimento al Dirigente

Entro dieci giorni dalla scadenza del termine di sessanta giorni il Responsabile del Procedimento deve formulare una motivata proposta, di rilascio o di diniego, al Dirigente competente all'emanazione del provvedimento conclusivo, che deve essere emanato entro quindici giorni successivi alla scadenza del termine di sessanta giorni.

La proposta del Responsabile del Procedimento al Dirigente, da presentare contestualmente alla relazione tecnico-giuridica e al parere della commissione per il paesaggio, deve esprimere le motivazioni per cui il Responsabile del Procedimento ritiene che il provvedimento conclusivo debba essere di rilascio o di diniego del permesso di costruire.

Interruzione del termine dei sessanta giorni

Il termine dei sessanta giorni può essere interrotto una sola volta, entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, a seguito dell'esame della completezza della pratica da parte del Responsabile del Procedimento, nel caso in cui siano necessarie integrazioni documentali. Il termine decorre nuovamente, per intero, dalla data di presentazione della documentazione integrativa.

Cautele antimafia

L'art. 10 lettera e) della legge 575/65 prevede che le persone alle quali sia stata applicata un provvedimento definitivo o una misura di prevenzione non possono ottenere "altre iscrizioni o provvedimenti a contenuto autorizzatorio, concessorio o abilitativo" per lo svolgimento di attività imprenditoriali comunque denominate.

Pertanto nel caso di permesso di costruzione richiesto da società e/o persone fisiche per attività edilizia finalizzata ad attività imprenditoriali, prima del rilascio del

provvedimento sarà richiesto certificato della Camera di Commercio con dicitura antimafia.

Atti di rilascio del Permesso di Costruire

Contenuti degli atti di rilascio del Permesso di Costruire

Il contenuto dell'atto relativo al Permesso di Costruire è il seguente:

- a) gli estremi della richiesta e dell'oggetto del provvedimento;
- b) le generalità e il codice fiscale del richiedente il Permesso;
- c) la descrizione delle opere con l'elencazione degli elaborati tecnici di progetto, che si intendono parte integrante del provvedimento autorizzativo nonché l'indicazione delle destinazioni d'uso previste;
- d) l'ubicazione e l'identificazione catastale dell'immobile o dell'area oggetto dell'intervento;
- e) gli estremi del documento attestante il titolo di legittimazione del richiedente il provvedimento;
- f) gli estremi di approvazione dell'eventuale strumento urbanistico esecutivo al quale il provvedimento autorizzativo è subordinato;
- g) l'entità e (e modalità di versamento) degli oneri di urbanizzazione e di costruzione;
- h) gli estremi delle autorizzazioni di competenza di organi esterni al Comune;
- i) I termini di inizio e fine lavori.

Obblighi per il titolare del Permesso di Costruire

Il provvedimento deve contenere i seguenti obblighi per il titolare:

- a) di richiedere se necessaria per l'organizzazione del cantiere, l'autorizzazione all'occupazione temporanea di suolo pubblico;
- b) di non iniziare i lavori prima dell'avvenuta denuncia delle opere in cemento armato od a struttura metallica, ai sensi delle leggi n. 1086/71 e L.R. n. 64/74;
- c) di comunicare la data di inizio dei lavori che non può verificarsi oltre un anno dal rilascio del Permesso di Costruire, pena invalidità della stessa, nonché i nomi del Direttore dei Lavori e dell'impresa esecutrice;
- d) di depositare la documentazione relativa al contenimento dei consumi energetici, art. 28 legge n. 10/1991;
- e) di apporre nel cantiere ben visibile e leggibile la tabella recante gli estremi del provvedimento autorizzativo, del committente, del progettista, del direttore dei lavori e delle ditte esecutrici - Circolare del Ministero dei LL.PP. n. 1729/UL del 1/6/1990;
- f) di conservare presso il cantiere copia del provvedimento autorizzativo e degli elaborati;
- g) di procedere alla nomina dei collaudatori, laddove previsti dalla legge;

- h) di eseguire eventuali prove e collaudi in corso d'opera;
- i) di richiedere l'autorizzazione agli Enti competenti per l'allacciamento ai pubblici servizi;
- j) di comunicare entro la scadenza del tempo utile previsto per l'esecuzione dei lavori la data di ultimazione sottoscritta anche dal Direttore dei Lavori.

Validità del Permesso di Costruire

Diritti di terzi

Il Permesso di Costruire è sempre rilasciato con riserva dei diritti dei terzi, ed è condizionato alla piena osservanza di tutte le norme legislative e regolamentari che disciplinano l'attività edilizia.

Termine di inizio e fine lavori

Il termine per l'inizio lavori non può superare un anno dalla data di rilascio del Permesso di Costruire. L'ultimazione deve avvenire entro tre anni dalla comunicazione di inizio. Può essere richiesto un rinnovo del Permesso prima della scadenza del termine per l'ultimazione dei lavori fissato, purché tale richiesta sia motivata da fatti estranei alla volontà del titolare del Permesso intervenuti a ritardare i lavori. Se la richiesta di rinnovo non viene effettuata, ed i lavori non sono completati entro il termine fissato, il titolare deve presentare istanza per ottenere un nuovo Permesso che riguarderà solo le opere non ultimate.

Decadenza e annullamento dei provvedimenti

la decadenza del provvedimento viene dichiarata e notificata dall' U.T.C. al titolare dello stesso. I provvedimenti autorizzativi decadono nei seguenti casi:

- a) mancato ritiro del provvedimento entro i tre mesi dalla notifica del rilascio;
- b) mancato inizio dei lavori nel termine concesso dal provvedimento;
- c) mancata ultimazione dei lavori entro il termine concesso;
- d) adozione di nuove previsioni urbanistiche laddove l'Autorizzazione risulti in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori siano iniziati e vengano completati nei termini di legge.

Il Permesso di costruire è annullato, con provvedimento motivato dal Dirigente del Settore Urbanistica, quando risulti che sia stato rilasciato sulla base di dichiarazioni mendaci sullo stato di fatto e sugli elaborati allegati alla richiesta di Permesso.

I lavori devono essere sospesi alla data di notifica dell'annullamento.

Le opere eventualmente realizzate, se non possono essere rimosse o sanate le cause che motivato l'annullamento, sono illegittime.

Art. 29 – Soggetti aventi titolo all'esecuzione delle opere edilizie

I soggetti aventi titolo all'esecuzione di opere edili sono:

- a) il proprietario dell'immobile o comproprietario se autorizzato al 100%, **tale assenso totalitario non è richiesto nel caso di interventi finalizzati alla conservazione dell'immobile.**
- b) l'usufruttuario e il titolare del diritto d'uso e di abitazione, limitatamente agli interventi di manutenzione straordinaria;
- c) il locatario, con autorizzazione del proprietario, solo per gli interventi di manutenzione straordinaria urgenti, ai sensi dell'art. 1577 del Codice Civile;
- d) il titolare di diritti reali di servitù prediali, coattive e volontarie, limitatamente alla manutenzione straordinaria e agli interventi eventualmente rientranti nel suo titolo;
- e) l'affittuario agrario (legge 11/71) ed il concessionario di terre incolte (DL 279/44), limitatamente a miglioramenti riguardanti fabbricati rurali e la casa di abitazione;
- f) i titolari di diritti derivanti da provvedimenti autorizzativi quali: il beneficiario dell'occupazione di urgenza e l'avente causa di tale beneficiario, l'assegnatario di terre incolte, il titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza, il concessionario di miniere e di beni demaniali, colui che, essendo interessato ad agire per danno temuto, sia a ciò autorizzato per ordine del giudice;
- g) le aziende erogatrici di pubblici servizi, anche quando non siano proprietarie delle aree sulle quali richiedono di intervenire e nei limiti dei loro compiti istituzionali.

In luogo del titolare possono chiedere il provvedimento autorizzativo:

- il delegato, procuratore o mandatario;
- il curatore fallimentare;
- il commissario giudiziale;
- l'aggiudicatario di vendita fallimentare.

Documentazione attestante il titolo

Nei casi di mancata disponibilità della documentazione attestante il titolo, ai soli fini della presentazione della domanda, potrà essere prodotta una formale dichiarazione, con autocertificazione, allegando copia semplice dell'atto, ovvero copia della richiesta di rilascio della certificazione, fermo restando la regolarizzazione della documentazione attestante il titolo prima del rilascio del provvedimento autorizzativo.

Trasferibilità dei Provvedimenti abilitativi

I provvedimenti abilitativi hanno validità esclusivamente per la persona fisica o giuridica alla quale sono intestati e possono essere trasferiti ai successori aventi causa, in caso di trasferimento del diritti sulla costruzione oggetto del provvedimento, l'acquirente, gli eredi e gli aventi causa del titolare della autorizzazione possono chiedere la voltura dell'intestazione dell'autorizzazione medesima.

L'U.T.C., verificata la legittimità provvede alla relativa voltura, in conseguenza del trasferimento non si modificano in alcun modo i termini di validità e decadenza previsti per i provvedimenti originari

Art. 30 – Pubblicità e accesso agli Atti

Pubblicazione permessi di costruire

Del rilascio di Permessi di Costruire viene data pubblicità mediante pubblicazione per quindici giorni sull'albo pretorio del comune e mediante trascrizione in appositi elenchi custoditi a cura del dirigente e consultabili a richiesta.

Accesso agli Atti Amministrativi

I procedimenti amministrativi di competenza comunale in materia edilizia sono accessibili al cittadini muniti di titolo di accesso salvo i casi esclusi dalla legge.

Il diritto di accesso a specifici atti e documenti amministrativi in materia edilizia è regolato dalla Legge 241/90 e dall'eventuale "Regolamento comunale di accesso agli atti amministrativi"..

Art. 31 – Abitabilità e agibilità

La sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità sono attestati mediante segnalazione certificata.

Ai fini dell'agibilità, entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto titolare del permesso di costruire, o il soggetto che ha presentato la segnalazione certificata di inizio di attività, o i loro successori o aventi causa,

presenta allo sportello unico per l'edilizia la segnalazione certificata, per i seguenti interventi:

- a) nuove costruzioni;
- b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
- c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1.

La mancata presentazione della segnalazione, nei casi indicati al comma 2, comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da € 77 a € 464.

Ai fini dell'agibilità, la segnalazione certificata può riguardare anche:

- a) singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni;
- b) singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di agibilità parziale.

La segnalazione certificata di cui ai commi da 1 a 4 è corredata dalla seguente documentazione:

- a) attestazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato che assevera la sussistenza delle condizioni di cui al comma 1;
- b) certificato di collaudo statico di cui all'articolo 67 ovvero, per gli interventi di cui al comma 8-bis del medesimo articolo, dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori;
- c) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 77, nonché all'articolo 82;
- d) gli estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale;
- e) dichiarazione dell'impresa installatrice, che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico prescritte dalla disciplina vigente ovvero, ove previsto, certificato di collaudo degli stessi.

L'utilizzo delle costruzioni di cui ai commi 2 e 4 può essere iniziato dalla data di presentazione allo sportello unico della segnalazione corredata della documentazione di cui al comma 5. Si applica l'*articolo 19*, commi 3 e 6-bis, della *legge 7 agosto 1990, n. 241*.

Certificato di Agibilità non conseguente ad opere edili

Nel caso la richiesta di certificazione di agibilità non consegua l'esecuzione di opere edili o la modifica di destinazione d'uso, si applica la medesima procedura dell'articolo precedente.

Dichiarazione di inagibilità

Nel caso in cui requisiti essenziali per l'agibilità siano riscontrati assenti, il Dirigente del Settore Urbanistica, sentito ove richiesto dalla normativa il parere di cui all'art. 5, comma 3, lettera a) del T.U.E. della A.S.L. competente e/o dei VV.FF., può dichiarare inagibile in tutto o in parte un fabbricato e ordinarne lo sgombero per prevenire pericoli alla incolumità delle persone o al danneggiamento di cose.

Art. 32 – Certificato di destinazione urbanistica

Il contenuto ed il procedimento di rilascio del certificato di destinazione urbanistica sono regolati dall'articolo 18 della legge 47/85, ovvero dall'articolo 30 del D.P.R. 380/2001

Il certificato di destinazione urbanistica indica le prescrizioni e i vincoli di carattere urbanistico ed edilizio riguardanti l'area e/o la costruzione, contenuti nello strumento urbanistico, che devono essere osservati in caso di attività urbanistico- edilizia.

In particolare, il certificato indica la normativa di zona, gli usi previsti e consentiti dal P.R.G. vigente, i tipi e le modalità di intervento, gli indici ed i parametri edilizi e urbanistici di zona, nonché i vincoli previsti da piani o da normativa di carattere territoriale urbanistico a livello comunale o sovracomunale, che saranno oggetto di controllo in sede di rilascio del provvedimento autorizzativo comunale.

Il certificato indica inoltre la zona del Piano territoriale Paesistico in cui ricade l'area o l'edificio

Richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica

I soggetti aventi titolo ai provvedimenti autorizzativi hanno diritto a richiedere al Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale il rilascio del certificato di destinazione urbanistica.

La richiesta, redatta in carta legale e sottoscritta dall'avente titolo, deve contenere tutti gli elementi utili per identificare l'immobile o l'area oggetto dell'istanza, sia planimetrici che catastali. La richiesta dovrà essere corredata da dichiarazione autenticata nelle forme previste dal D.P.R. 445/2000, relativa alla titolarità del richiedente, nonché dalla ricevuta del bollettino di pagamento dei diritti di segreteria per rilascio certificato di destinazione

urbanistica.

Alla domanda va allegata uno stralcio planimetrico che rappresenti l'area o l'edificio in questione in scala non inferiore a 1/1000

Rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica

Il certificato di Destinazione Urbanistica deve essere rilasciato dal Dirigente del settore urbanistica entro il termine perentorio di trenta giorni dalla presentazione della relativa domanda. Esso conserva validità per un anno dalla data di rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici. (art. 30, comma 3, del T.U. Edilizia)

Titolo IV – Norme tecniche per la progettazione e parametri edilizi

Art. 33 – Viabilità

Nelle strade, nei percorsi e nelle aree urbane ad esclusivo o prevalente uso pedonale devono essere evitati intralci con veicoli di qualsiasi genere; il carico e lo scarico delle merci sono consentiti solo in orari compatibili con l'uso pedonale delle strade.

Le pavimentazioni, gli arredi, l'illuminazione, le eventuali aree verdi, le recinzioni devono concorrere a definire un'elevata qualità urbana sulla base di progetti unitari determinati dalla lettura storico-morfologica dei luoghi e orientati ad un accorto uso dei materiali, con particolare riguardo a quelli tradizionali in aree o zone di valore storico, in particolare le pavimentazioni andranno curate nel disegno, nel colore e nella durabilità dei materiali utilizzati, ai fini della migliore fruizione.

Per le strade veicolari con marciapiede, ossia ad uso promiscuo, va garantita la piena sicurezza ed agibilità dei pedoni, senza alcun intralcio da parte dei veicoli. I marciapiedi dovranno essere interdetti dalla sosta o alla mobilità veicolare, liberi da depositi di materiali, merci e ingombri. Cabine di pubblici servizi, arredi urbani, alberature e pali per la segnaletica potranno essere posti garantendo, comunque una larghezza libera, in quel punto di almeno 1 metro. Le nuove strade dovranno prevedere laddove possibile, marciapiedi, percorsi pedonali protetti di larghezza libera non inferiore a 1,50 metri.

Gli aspetti tecnici della viabilità, per quanto riguarda progettazione ed esecuzione delle opere, devono essere tali da inquadrarsi nel contesto della tutela dell'ambiente. In particolare:

a) per la viabilità fondamentale:

- i progetti devono essere redatti da gruppi di tecnici qualificati integrati comunque da esperti di problemi paesaggistici;
- nella esecuzione delle opere deve essere considerato il problema dello scarico dei materiali di risulta degli scavi che non possono essere comunque riversati negli impluvi naturali e che dovranno essere utilizzati per i rinterri e per la parte residua allontanati dall'area o gettati a mare (a distanza dalla costa) per creare occasione di ripopolamento della fauna marina;
- le caratteristiche tecniche dei nuovi interventi stradali proposti devono rispettare tutte le norme tecniche in materia;
- i materiali e le forme delle opere d'arte devono essere idonei all'inserimento nell'ambiente circostante. In particolare appaiono rispondenti alle esigenze paesistiche le murature rivestite con pietrame tufaceo grigio a faccia vista ad opera incerta senza stilatura dei giunti e la pietra calcarea ove questa sia già presente; qualora risultassero indispensabili strutture a sbalzo, occorre usare solette

rettilinee in senso longitudinale, senza mensole, eventualmente con sagome trasversali curvilinee che si raccordino con i muri di sostegno. I parapetti vanno eseguiti con muretti continui (eventualmente intonacati) senza interruzione a ringhiere o con tubolari di ferro, in pietrame tufaceo o pietra calcarea senza bauletto, ma con sagoma trasversale arrotondata superiormente.

b) per la viabilità minore:

- i progetti dovranno essere dettagliati e redatti in scale idonee a rilevare l'esatta morfologia del suolo;
- la sezione stradale deve essere ridotta e l'andamento longitudinale deve essere tale da limitare al massimo gli scavi e gli sbancamenti, per cui i raggi di curvatura possono essere ridotti al valore minimo necessario alla curvatura delle vetture;
- gli eventuali muri di sostegno devono essere esclusivamente realizzati con parametro in pietra tufacea grigia a faccia vista senza stilatura dei giunti o, laddove già presente, in pietra calcarea;
- lungo i tratti stradali devono essere localizzate delle piazzole di scambio, esclusivamente in corrispondenza di idonee conformazioni del suolo atte ad evitare sbancamenti o riporti.

Art. 34 – Infrastrutture a rete

Gli interventi nell'area per la realizzazione delle infrastrutture a rete (illuminazioni, acquedotti, fognature) devono essere tali da inquadrarsi nella problematica della tutela ambientale.

In particolare:

- i progetti, che devono essere elaborati da esperti qualificati, devono essere redatti analiticamente e in idonea cartografia in scala adeguata a determinare le modificazioni del suolo;
- le reti delle infrastrutture (specificatamente per i centri urbani) devono essere tutte interrato e comunque non costituire alterazione visibile dell'ambiente circostante e devono essere realizzate evitando sovrapposizioni e interferenze con la rete di fognatura pubblica..

Ogni azienda erogatrice di servizi, in caso di nuovi impianti o di rifacimento di quelli esistenti, dovrà munirsi di preventiva autorizzazione dell'U.T.C. presentando apposita richiesta al Dirigente, munita di adeguata documentazione sui lavori da farsi, le sedi pubbliche interessate ed il tempo di esecuzione degli stessi, dandone contestuale informazione alle altre aziende erogatrici.

Fermo restando la necessità di dotarsi di Autorizzazione Comunale, l'azienda richiedente è tenuta, salvo casi di motivata urgenza, ad attenersi alle modalità ed ai periodi di esecuzione dei lavori stabiliti dal dirigente dell'U.T.C. che terrà conto delle interferenze con la mobilità veicolare, dell'eventuale possibilità di associare nello stesso periodo lavori di altre aziende erogatrici, dei disagi derivanti per i cittadini e l'utenza.

In caso di apertura di tratti e sezioni di strade, piazze o marciapiedi pubblici le aziende erogatrici di servizi seguiranno tutte le prescrizioni impartite in sede di Autorizzazione e provvedendo, a lavori finiti al ripristino delle sedi pubbliche di calpestio con gli stessi materiali prima rimossi, e con il perfetto grado di finitura, o con materiali concordati con il dirigente dell' U.T.C. e montarli a perfetta regola d'arte non solo per la sessione interessata ai lavori, ma per l'intera larghezza stradale lungo il tratto interessato, evitando, toppe, rappezzi, sotto diretta sorveglianza dei lavori da parte di personale tecnico comunale.

A garanzia dell'esatto adempimento, prima dell'inizio dei lavori l'azienda dovrà stipulare una polizza che tenga indenne l'amministrazione dal mancato ripristino o da eventuali danni derivanti dall'esecuzione dei lavori.

L'importo della polizza è commisurato ai seguenti parametri:

- per gli attraversamenti: costo del rifacimento del massetto e del ripristino del calpestio esteso all'intera larghezza della strada per un tratto di due metri;
- Per gli interventi longitudinali: costo del rifacimento del massetto e del ripristino del calpestio esteso all'intera larghezza per l'intera lunghezza del tratto.

In caso di mancato ripristino con perfetto grado di finitura saranno comminate le sanzioni previste dall'U.T.C. in sede di autorizzazione, mediante rivalsa sulla cauzione prevista. Durante l'esecuzione dei lavori deve essere garantita la sicurezza e l'incolumità per la circolazione pedonale e veicolare e ridotto al tempo minimo indispensabile l'eventuale interruzione di fornitura del servizio.

La rete di fornitura dell'acqua potabile dovrà essere particolarmente protetta sia dal sovraccarico stradale sia da possibili inquinamenti e non dovrà comportare perdite con possibili infiltrazioni nel sottosuolo

Reti di smaltimento delle acque meteoriche e delle acque luride

Le reti di smaltimento delle acque meteoriche e delle acque luride dovranno essere separate, ben impermeabilizzate per evitare infiltrazioni nel sottosuolo e nelle eventuali falde freatiche e dotate di sistemi di monitoraggio. Ogni uso e allacciamento alla rete fognaria è soggetto alle norme ed ai regolamenti esistenti in materia.

Altre reti di erogazione

Tutte le reti di erogazione (energia elettrica, gas ecc.) dovranno essere realizzate in modo da evitare ogni interferenza, la piena sicurezza ed efficienza, senza comportare alcuna perdita o dispersione nel sottosuolo.

Art. 35 – Tipologie, materiali e tecniche costruttive per l'edificazione

Per la nuova edificazione nell'Area, la tipologia edilizia deve tener conto, in senso culturale, della logica costruttiva antica cercando di interpretare il rapporto che si instaurava tra l'edilizia e l'ambiente circostante in conseguenza della tecnologia costruttiva, dei materiali e delle esigenze umane nel rispetto della morfologia dell'area e delle risorse agricole.

I materiali devono essere usati in senso naturale e devono rivalutare l'alta tradizione artigianale delle maestranze locali. Sono da bandire pertanto nell'area quei materiali e quei manufatti che derivano direttamente da una standardizzazione a livello industriale che, per contenere i costi porta al più basso livello l'impegno culturale e tecnologico.

Per gli interventi di restauro, manutenzione straordinaria ed ordinaria non è ammesso quindi l'uso di materiali e finiture diversi da quelli tradizionali e originali.

Nei casi ove sia obbligo il restauro, potranno essere usate tecnologie alternative solo nei casi di comprovata necessità di consolidamento, previo autorizzazione degli organi competenti.

Art. 36 – Muri di sostegno dei terrazzamenti agricoli

I muri di sostegno dei terrazzamenti agricoli possono essere rifatti soltanto in conformità alle tecniche costruttive di quelli esistenti. In particolare si raccomanda l'uso di pietrame in tufo grigio a vista senza stilatura dei giunti.

Art. 37 – Parametri edilizi

Gli interventi edilizi sono definiti con riferimento ai seguenti parametri, fatte salve le diverse indicazioni degli strumenti urbanistici:

- Superficie territoriale (St) = superficie totale (mq) di un ambito territoriale interessato da interventi edilizi e/o urbanizzativi;
- Indice di fabbricabilità territoriale (It) = rapporto (mc/mq) tra il volume massimo realizzabile in un determinato ambito territoriale e la superficie territoriale del medesimo;
- Superficie fondiaria (Sf) = porzione di superficie territoriale (mq) avente una destinazione omogenea di zona, destinata agli interventi edilizi abitativi o produttivi, da attuare direttamente o previo intervento urbanistico;

- Indice di fabbricabilità fondiaria (If) = rapporto (mc/mq) tra il volume massimo realizzabile in un determinato ambito territoriale e la superficie fondiaria del medesimo;
- Superficie coperta (Sc) = proiezione orizzontale sul lotto di tutti gli edifici principali ed accessori, compresi i corpi e gli elementi a sbalzo, i porticati, le tettoie e le verande. Sono esclusi dal computo della superficie coperta: i balconi, i cornicioni e le gronde, se hanno sporgenza non superiore a m 1.20; le pensiline d'ingresso, se non superano gli 8 - 10 mq di superficie; le parti di edificio completamente sotterranee; le autorimesse interrato per almeno tre quarti della loro altezza lorda, purché interamente coperte da uno strato di almeno 30 cm di terra coltivabile ed inserite adeguatamente nella sistemazione delle aree libere; le piscine e le vasche all'aperto; le aie, le concimaie e le serre di coltura in zona rurale; i piani caricatori in zona industriale o mista;
- Rapporto di copertura (Rc) = porzione di lotto copribile da fabbricati. E' il rapporto (mq/mq) tra la superficie coperta dai fabbricati e la superficie fondiaria del lotto edificabile;
- Volume costruibile (Vc) = volume complessivo (mc) che si può costruire sull'area edificabile calcolato in base alla densità edilizia ammessa, rispettando tutti gli altri indici di edificazione. Il volume costruibile comprende:
 - a) la parte fuori terra delle costruzioni esistenti e/o realizzabili sul lotto;
 - b) la parte interrata delle stesse, se destinata a residenze, uffici od attività produttive;
 - c) i fabbricati accessori, per la porzione fuori terra.

Si calcola il volume compreso tra il livello del pavimento più basso, la parte esterna della copertura e le pareti esterne, con l'esclusione delle seguenti parti:

- a) volumi tecnici come di seguito definiti;
- b) i sottotetti, intendendo per tali i volumi compresi entro le falde del tetto, aventi altezza utile interna media non superiore a m 2.20 e purché i locali in essi contenuti non siano destinati o, comunque, utilizzati per residenze, uffici e attività produttive;
- c) i porticati;
- d) i balconi, i parapetti, i cornicioni, le pensiline o gli altri aggetti o elementi a carattere ornamentale;
- e) i locali deposito destinati esclusivamente ad accogliere i contenitori dei rifiuti solidi urbani.

Si precisa che i volumi degli edifici debbono misurarsi rispetto alla superficie del terreno circostante dopo la sua sistemazione secondo il progetto approvato;

- Volume tecnico (Vt) = rientrano nella definizione di volume tecnico le parti emergenti dalla linea di gronda dell'edificio occorrenti per contenere: l'extracorsa degli ascensori, il vano scala, i serbatoi idrici, le parti impiantistiche anche protette da involucri non costituenti locali praticabili, le canne fumarie e di ventilazione.

Non sono, invece, da considerare come volumi tecnici, a titolo esemplificativo: i sottotetti, i vani scala e i vani ascensore per le loro parti situate al di sotto della linea di gronda, gli stenditoi coperti, i bucatoi, i locali caldaia, i locali di sgombero;

- Altezza fronte(Hf) = rapporto (mq/m) tra la superficie del fronte disposto su una superficie piana o curvilinea e la lunghezza della sua proiezione orizzontale. Nei casi di edifici con copertura inclinata più del 50%, va considerata nel calcolo della superficie del fronte la proiezione orizzontale della copertura stessa;
- Superficie utile abitabile (Su) = superficie (mq) di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi;
- Superficie non residenziale (Snr) = superficie (mq) non residenziale annessa ad abitazioni misurata come la Su;
- Superficie complessiva (Sc) = è costituita dalla somma della superficie utile abitabile (Su) e del 60% della superficie non residenziali (Snr);
- Superficie utile per attività diverse dalla residenza (Sd) = superficie (mq) netta di immobili a destinazione non residenziale misurata come la Su;
- Superficie accessoria (Sa) = superficie (mq) degli accessori a servizio delle unità edilizie non destinate alla residenza;
- **DISTANZE**

Le distanze (D) si misurano a partire dal perimetro della superficie coperta del fabbricato.

Nel caso di sopraelevazioni si considera la superficie coperta sul piano orizzontale di spicco della sopraelevazione.

Salvo diversa indicazione del P.R.G. per particolari casi, le distanze delle costruzioni dai confini vengono misurate sulla congiungente i due punti rispettivamente più vicini su un piano orizzontale tra il perimetro dell'edificio e il limite considerato.

Le distanze tra edifici si misurano come distanze tra pareti antistanti. Due pareti si intendono antistanti quando la perpendicolare condotta da un punto qualunque di una delle due pareti incontra la parete opposta, limitatamente alla porzione di parete per cui esista tale condizione.

Le distanze da rispettare nell'attività di costruzione e/o trasformazione delle opere edilizie, misurate secondo quanto previsto ai commi precedenti, sono fissate dal P.R.G..

Deroghe alla disciplina delle distanze

La disciplina delle distanze non si applica:

- a) ai manufatti per impianti tecnologici di modesta entità a servizio del territorio (cabine elettriche, impianti telefonici, impianti di sollevamento delle fognature, eccetera);
- b) alle strutture di arredo urbano (chioschi, gazebi, pensiline di attesa per il servizio di trasporto pubblico, cabine telefoniche, opere artistiche, ecc.);

- c) ai manufatti completamente interrati, i quali possono quindi essere realizzati, fatte salve le comuni norme di sicurezza, anche in aderenza ai confini;
- d) alle pensiline e ai box prefabbricati al servizio di strutture di arredo stradale;
- e) ai muri di recinzione inferiori ai 3 mt. di altezza;
- f) alle strutture di sostegno di pergolati, tendoni, strutture temporanee, ecc.;
- g) alle opere di coibentazione termica delle pareti esterne degli edifici esistenti qualora comportino un ispessimento delle murature non superiore ai cm. 15;
- h) alla realizzazione di ascensori e montacarichi o altri interventi su fabbricati esistenti finalizzati al superamento delle barriere architettoniche (in tal caso dovrà comunque essere rispettata la distanza minima tra fabbricati di m.3 prevista dal Codice Civile);
- i) agli impianti tecnologici di modesta entità al servizio di fabbricati esistenti; (es. box antincendio, gruppo di spinta, ecc.);
- j) alle scale di sicurezza esterne quando imposte da norme di sicurezza o prevenzione incendi, limitatamente agli edifici esistenti.

Titolo V – Commissione per il paesaggio e per l'ambiente

Art. 38 – Definizione e compiti

Ai sensi del comma 2 dell'art. 41 L.R. 16/2004, le funzioni consultive in materia paesaggistico – ambientale sono esercitate da un Organo Collegiale costituito dal Presidente, che riveste preminente competenza nella materia e da quattro esperti designati dal Consiglio Comunale con voto limitato, come confermato dalla D.G.R.C. n.1122 del 19.6.2009, pubblicata sul BURC n. 43 del 6.7.2009.

Non è obbligatorio il parere della commissione del paesaggio nei casi in cui la proposta di provvedimento formulata dal responsabile del procedimento preveda il rigetto delle domande di permesso o delle denunce o degli accertamenti di conformità.

Art. 39 – Composizione

La commissione paesaggistica – o Organo Collegiale - i sensi del comma 2 dell'art. 41 L.R. 16/2004 è formata dal presidente, e da quattro esperti nelle seguenti materie: beni ambientali, storia dell'arte, discipline agricole forestali, discipline naturalistiche, discipline storiche, discipline pittoriche, arti figurative, legislazione in beni culturali.

La delibera consiliare di nomina degli esperti deve riportare, per ciascuno di essi, la materia in cui è esperto.

Il Consiglio Comunale può nominare quattro componenti supplenti, esperti nelle materie su indicate, che possono sostituire a tutti gli effetti i componenti effettivi.

La delibera consiliare di nomina dei supplenti deve riportare, per ciascuno di essi, la materia in cui è esperto.

I componenti sono nominati dal Consiglio comunale con il voto limitato, garantendo la rappresentanza della minoranza.

I componenti non devono aver riportato condanne penali per reati edilizi di cui all'articolo 20 lettere b) e c) della legge 47/85.

La carica di consigliere comunale e/o rappresentante di organi statali, regionali, provinciali o di comunità montane, ai quali competano, in base a norme vigenti, attribuzioni di controllo preventivo o successivo nell'attività edilizia del comune, è incompatibile con la designazione quale componente della commissione.

I componenti durano in carica per tre anni e non possono essere rieletti per più di una volta, se non dopo un triennio di vacanza.

Il Segretario della commissione paesaggistica è un dipendente dell'Ente.

Art. 40 – Funzionamento della commissione paesaggistica

La commissione si riunisce una o più volte alla settimana settimanalmente e, comunque, ogni qualvolta il Presidente lo ritenga opportuno, in funzione delle richieste di parere formulate dai responsabili dei procedimenti. Le riunioni della commissione potranno avvenire con convocazioni individuali, da comunicare per iscritto almeno cinque giorni prima della data della riunione a tutti i componenti effettivi e supplenti anche per posta elettronica.

L'esame delle pratiche avviene di norma secondo l'ordine cronologico delle richieste, con priorità per le eventuali opere pubbliche o di interesse pubblico e per gli interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche. La commissione stabilisce le modalità e l'ordine da tenere nell'esame, nel rispetto dei principi generali su richiamati ed in considerazione di particolari necessità ed urgenze. La deroga alle modalità ora fissate può essere disposta dal Presidente per giustificati motivi, da menzionare nel verbale.

Le adunanze sono valide con la presenza di tre componenti, effettivi o supplenti, specialisti in una qualsiasi delle materie in cui sono esperti. Tale validità va riscontrata al momento di ogni votazione.

In caso di mancanza del numero legale, il Presidente fa verbalizzare le presenze e le assenze ingiustificate e scioglie la seduta entro il termine perentorio di un'ora da quella fissata dalla convocazione.

L'assenza ingiustificata per tre sedute consecutive, da verbalizzare alla fine di ciascuna seduta, comporta la decadenza dalla carica e va sostituito dal Consiglio Comunale nella successiva riunione.

La commissione può chiedere integrazioni una sola volta e deve esprimersi con parere motivato:

- a) favorevole;
- b) favorevole con prescrizioni che non modificano i contenuti del progetto;
- c) contrario.

Il Presidente ha facoltà di sospendere l'esame della pratica qualora emerga la necessità di maggiore approfondimento tecnico-giurisprudenziale; in tal caso l'esame riprende alla seduta successiva.

Il parere della commissione è valido se espresso dalla maggioranza dei componenti presenti alla seduta. In caso di parità, prevale il voto del Presidente.

I pareri della commissione vanno annotati in appositi verbali sottoscritti da tutti i presenti. Il numero e la data del verbale vanno riportati, a cura del segretario della commissione, sulla documentazione tecnica ed amministrativa esaminata con la validazione del Presidente.

La commissione può convocare alle adunanze i progettisti per chiarimenti e/o delucidazione in merito ai progetti sottoposti al suo esame.

Per argomenti di particolare importanza la commissione può invitare alle adunanze, senza diritto di voto, esperti di particolari settori o materie e rappresentanti di categorie sociali interessate. Di ciò viene fatta menzione nel verbale.

I componenti non possono presenziare all'esame ed alla valutazione delle pratiche quando si tratta di interesse proprio o di parenti ed affini entro il terzo grado. Nel caso questo si verifichi va fatta specifica menzione nel verbale, dell'astensione del componente per incompatibilità.

Il gettone di presenza dei membri della commissione diversi del Presidente è quantificato e disciplinato dalla Giunta comunale.

Art. 41 – Soppresso

Titolo VI – Sportello unico per l’edilizia

Art. 42 – Costituzione dello sportello unico per l’edilizia

L’amministrazione costituisce un ufficio denominato “sportello unico per l’edilizia” che provvede a curare i rapporti fra il privato, l’amministrazione e, ove occorra, le altre amministrazioni tenute a pronunciarsi in ordine all’intervento edilizio oggetto della richiesta di permesso a costruire o denuncia di attività. Ad esso compete, quindi, la gestione del procedimento amministrativo e dei relativi aspetti informativi, con funzione di orientamento e di controllo.

Art. 43 – Competenze dello sportello unico

I procedimenti di competenza dello sportello unico sono i seguenti:

- ricezione delle denunce di inizio attività e di richiesta di rilascio di permessi di costruire e di ogni altro atto di assenso in materia di edilizia, ivi compreso il certificato di agibilità, nonché dei progetti approvati dalla Soprintendenza ai sensi e per gli effetti degli articoli 36, 38 e 46 del D. Lgs. 29/10/1999, n. 490;
- rilascio di informazioni sulle materie di cui al punto precedente, sugli adempimenti per lo svolgimento delle procedure o ogni altra informazione utile disponibile;
- adozione di provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi in favore di chi ne abbia interesse ai sensi della Legge 7/8/1990, n. 241 oltre che dalle norme comunali di attuazione;
- rilascio dei permessi a costruire, certificati di agibilità e certificati attestanti le prescrizioni normative e le determinazioni provvedimentali a carattere urbanistico, paesaggistico-ambientale, edilizio e di qualsiasi altro tipo comunque rilevante ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio;
- Acquisizione, ove necessario, dei pareri di competenza dell’Azienda Sanitaria Locale sulle pratiche edilizie;
- acquisizione delle autorizzazioni relative all’esecuzione di opere in zone soggette a vincolo idrogeologico ai sensi delle vigenti leggi, disposizioni e normative;
- rilascio di autorizzazioni di accessi su strade comunali e vicinali;
- rilascio di autorizzazioni di varchi carrabili all’interno del centro abitato ed acquisizione del parere dell’ente proprietario della strada;
- acquisizione dei pareri obbligatori di competenza dei Vigili del Fuoco;
- acquisizione delle autorizzazioni demaniali;
- Ogni altro atto necessario per la definizione del procedimento amministrativo in materia.

Art. 44 – Funzionamento dello sportello unico

L'attivazione dello sportello unico deve essere provocata dal richiedente mediante indicazione di tutti i procedimenti da avviare.

Tutta l'attività dello sportello unico fa capo ad un unico responsabile del procedimento complesso, che potrà disporre la convocazione e lo svolgimento delle conferenze dei servizi e delle audizioni, come normali fasi dell'iter autorizzativo, curando, in particolare, il collegamento con le amministrazioni e gli enti coinvolti nella gestione delle varie fasi istruttorie (A.S.L., VV.F., Soprintendenza BB.AA.AA., Provincia, ANAS, ecc.).

Il responsabile unico del procedimento attiva i vari procedimenti di competenza dello sportello unico e ne segue lo svolgimento fino alla conclusione. Il programma di avvio dei singoli procedimenti è comunicato al richiedente.

Le comunicazioni relative ai singoli procedimenti di competenza di amministrazioni o enti diversi dal Comune sono curate dai singoli responsabili, i quali restano obbligati al rispetto dei termini imposti dai rispettivi regolamenti.

Titolo VII – Norme procedurali per l'esecuzione dei lavori

Art. 45 – Inizio dei lavori

Prima di dare inizio ai lavori, il richiedente è obbligato, per le opere contigue a spazi pubblici, a richiedere al Comune la ricognizione delle linee di confine e dei punti fissi di linea e di livello, che verrà effettuata dal personale del servizio competente entro trenta giorni dalla richiesta mediante verbale sottoscritto anche dal concessionario.

Per le opere non confinanti con spazi pubblici, il richiedente è tenuto a contrassegnare la dislocazione sul terreno delle costruzioni in conformità al progetto, dandone comunicazione al Comune.

Le costruzioni private non devono invadere il suolo pubblico in mancanza di una specifica autorizzazione dell'Amministrazione comunale.

Prima di intraprendere i lavori, il richiedente o titolare del permesso a costruire è tenuto a comunicare la data di inizio degli stessi e ad indicare il nominativo ed il codice fiscale del direttore dei lavori e dell'impresa esecutrice, con una comunicazione sottoscritta per accettazione dal direttore dei lavori e dal titolare dell'impresa. E' ammessa l'esecuzione di lavori in economia nel rispetto della normativa vigente, con particolare riferimento alle vigenti norme previdenziali e assicurative. In tal caso, tutte le norme del presente regolamento, riferite all'impresa appaltatrice, si applicano nei confronti del soggetto intestatario del titolo abilitativo.

Prima dell'inizio dei lavori deve essere presentata idonea attestazione relativa alla regolarità contributiva dell'impresa appaltatrice dei lavori (documento di regolarità contributiva – D.U.R.C.)

Art. 46 – Validità del Permesso di costruire e della (Denuncia di Inizio Attività) SCIA

Il Permesso di Costruire e la SCIA hanno una durata di tre anni decorrenti dall'efficacia dell'atto e possono essere prorogati, per motivi indipendenti dalla volontà del titolare dell'atto, su richiesta da produrre prima della scadenza.

Alla scadenza del titolo abilitativo, i lavori devono essere sospesi. In tal caso, per l'ultimazione dei lavori occorre ottenere un nuovo Permesso di Costruire o produrre una nuova SCIA

Art. 47 – Disciplina del cantiere

Una copia del titolo abilitativo, completo degli allegati, deve essere tenuta presso il cantiere, a disposizione del personale comunale per i controlli di rito.

All'esterno del cantiere, in luogo visibile dagli spazi pubblici, dovrà essere esposto un cartello contenente i seguenti dati:

- tipologia dell'intervento;
- estremi dell'atto abilitativo;
- nominativo del progettista;
- nominativo del direttore dei lavori;
- impresa appaltatrice ed eventuale responsabile di cantiere, se diverso dal titolare;
- nominativo del progettista strutturale;
- nominativo del coordinatore della sicurezza, se previsto.

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

Art. 48 – Scavi

Nell'esecuzione degli scavi deve essere garantita la stabilità dei suoli e dei fabbricati contigui e devono essere rispettate tutte le norme in materia geologica ed idrogeologica. Deve essere assicurato l'uso in sicurezza degli spazi pubblici, nel rispetto delle norme di legge e regolamentari vigenti, con particolare riferimento alla circolazione stradale.

Qualora risultasse necessario utilizzare spazi pubblici o sedi stradali per le esigenze di cantiere, occorre richiedere specifica autorizzazione al Comune ed all'ente proprietario, nei limiti delle rispettive competenze.

Art. 49 – Ritrovamenti archeologici, storici e artistici

In caso di ritrovamento di reperti aventi presumibile interesse archeologico, storico o artistico, ed in ogni caso di ritrovamento di tracce di antiche costruzioni, i lavori devono essere immediatamente sospesi nei pressi dell'area del ritrovamento.

Di tale circostanza vanno informati il Comune e gli organi periferici del Ministero della Cultura. Nei 15 giorni successivi la Soprintendenza competente verifica l'interesse del ritrovamento e dispone in merito alla prosecuzione dei lavori.

Le eventuali variazioni imposte dalle amministrazioni preposte alla tutela costituiscono variante automatica del titolo abilitante.

Art. 50 – Recinzioni provvisorie

Le recinzioni di cantiere prospettanti su spazi pubblici devono assicurare un'immagine decorosa nell'ambiente per tutta la durata dei lavori e nei periodi di sospensione degli stessi.

Le affissioni sulle pannellature di recinzione dei cantieri e sulle impalcature sono normate

dallo specifico regolamento comunale.

Quando le opere di chiusura del cantiere comportino l'occupazione temporanea di area pubblica, l'impresa è tenuta a richiedere preventiva autorizzazione al Comune.

Se nell'area del cantiere insistono impianti o manufatti che interessino pubblici servizi, deve essere garantito il libero accesso agli addetti a tali servizi.

Art. 51 – Sicurezza dei cantieri e della circolazione stradale

Per garantire la sicurezza degli addetti ai lavori e dei terzi, i soggetti responsabili sono tenuti al rispetto delle vigenti norme in materia. In particolare, si richiamano le seguenti disposizioni legislative e regolamentari:

- D. Lgs. 19/09/1994, n. 626;
- D. Lgs. 14/08/1996, n. 494;
- D. Lgs. 30/04/1992, n. 285;
- D.P.R. 16/12/1992, n. 495.

Ultimati i lavori, l'impresa appaltatrice ha l'obbligo di ripristinare a propria cura e spese le aree ed opere pubbliche eventualmente interessate dai lavori, prima di consentire l'uso pubblico delle stesse. In caso di inadempienza, il Comune ha la facoltà di intervenire direttamente, in danno all'appaltatore.

Art. 52 – Ultimazione dei lavori

Entro 30 giorni dall'ultimazione dei lavori, il titolare del Permesso di Costruire o della Denuncia di Inizio Attività

Titolo VIII – Norme igieniche di particolare interesse edilizio

Art. 53 – Campo di applicazione

Le norme di cui al presente Titolo devono essere sempre osservate negli interventi di nuova costruzione nonché negli interventi di ristrutturazione e di restauro e risanamento conservativo che comportino il mutamento di destinazione d'uso ed il frazionamento di alloggi.

Per gli interventi di ristrutturazione, gli interventi di recupero del patrimonio edilizio che comportino un miglioramento della situazione igienica preesistente non sono assoggettati alle disposizioni del presente Titolo.

I requisiti relativi agli spazi di abitazione, agli spazi di servizio ed ai locali accessori si applicano anche a uffici, negozi, studi professionali e laboratori salvo diverse specifiche regolamentazioni.

Sono fatte salve le norme previste dalla legislazione nazionale e regionale in materia di interventi di edilizia convenzionata e sovvenzionata.

Art. 54 – Locali seminterrati e sotterranei

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, quando abbiano i seguenti requisiti:

- isolamento mediante intercapedini e/o vespai areati del pavimento e delle pareti contro terra, muri protetti efficacemente contro l'umidità del terreno;
- aeroilluminazione naturale diretta o condizionamento e illuminazione artificiale;
- scarico regolamentare delle acque mediante valvole antirigurgito, pompe di sollevamento o mezzi analoghi;
- idonee canne di ventilazione sfocianti oltre il tetto.

Art. 55 – Locali sottotetto

I locali sottotetto di nuova edificazione ed esistenti di altezza interna media inferiore a m. 2,70 possono essere destinati a locali accessori alla residenza quali ripostiglio, guardaroba, lavanderia, con esclusione dell'abitazione.

I sottotetti condominiali potranno avere accesso dalla scala comune, mentre quelli di uso privato potranno essere raggiunti anche a mezzo di scale interne dotate di porte interne o botole di separazione tra i locali sottotetto e l'abitazione.

Art. 56 – Altezze minime dei locali

L'altezza media dei locali non deve essere minore di m 2.70.

L'altezza media può essere ridotta a m 2.40 nei locali di servizio, nei disimpegni e negli altri locali non destinati alla permanenza di persone. Gli eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi potranno essere usati esclusivamente come ripostiglio o guardaroba.

I ribassamenti dei solai realizzati mediante controsoffittature non si computano ai fini del calcolo dell'altezza media di un locale purché le parti chiuse delle stesse non occupino, in pianta, una superficie superiore ad 1/3 del locale.

Art. 57 – Superficie degli alloggi

Gli alloggi non possono avere una superficie utile netta abitabile inferiore a 45 mq.

Nei casi di frazionamento di unità abitative esistenti o di trasformazione in abitazioni di unità a destinazione diversa, la superficie utile netta abitabile dell'alloggio non può risultare inferiore a 45 mq.

Art. 58 – Superficie minima utile degli ambienti

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

- camere ad un letto mq 9,00;
- camere a due letti comprensive di cabina armadio anche in muratura mq 14,00;
- soggiorno (anche con spazio di cottura) mq 14,00;
- cucina mq 5,00;
- locale studio mq 7,00;
- servizio igienico di 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).

Gli alloggi devono essere dotati almeno di uno spazio di cottura e di un servizio igienico. 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.

Art. 59 – Soppalchi

L'altezza minima degli spazi sottostanti ai soppalchi, nel caso di usi non residenziali non deve essere inferiore a m 1,80; nel caso di usi residenziali l'altezza rispetta quanto disposto dall'art. 43 della Legge 457/78.

L'altezza minima tra il pavimento finito dei soppalchi e il soffitto finito dei locali, ove i

soppalchi siano destinati alla permanenza di persone non deve essere inferiore a m. 2,40. E' consentita la realizzazione di soppalchi destinati esclusivamente a deposito con altezza massima di metri 1,80 tra l'estradosso del soppalco e l'intradosso della struttura orizzontale superiore a condizione che l'altezza utile dei locali sottostanti il soppalco non sia inferiore, a quella fissata, rispettivamente per gli ambienti abitativi e per i vani accessori, dall'art.43, comma 2, lett. b) della legge 457/78 e successive modificazioni ed integrazioni.

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

Nel caso di attività commerciali, vanno rispettate inoltre le norme dettate dal D.Lgs. 626/94 e successive modifiche ed integrazioni.

La superficie dei soppalchi, esclusa la scala di accesso, non deve essere superiore a un terzo di quella del locale soppalcato. Qualora l'altezza come sopra definita sia per il locale sottostante che per il locale soprastante, sia almeno di m. 2,20, la superficie del soppalco può raggiungere 1/2 della superficie del locale.

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

- le parti soprastanti devono avere almeno un lato completamente aperto;
- la parte soprastante deve essere munita di balaustra non inferiore a m. 1.00 di altezza.

La regolarità dell'aeroilluminazione deve essere verificata per il complesso del locale soppalcato, considerando la superficie utile complessiva. Nel caso la regolarità dell'aeroilluminazione non fosse verificata è ammessa l'integrazione con impianto di condizionamento.

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

Sono ammessi, senza essere computati nella superficie utile, soppalchi aventi profondità massima di cm. 180, fermi i requisiti di cui al presente articolo.

Art. 60 – Aerazione attivata: condizionamento - ventilazione meccanica

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.

L'ubicazione degli elementi esterni di tali impianti deve essere compatibile con il decoro dell'edificio e/o della cortina edilizia.

Art. 61 – Aerazione di tipo indiretto

L'aerazione può essere di tipo indiretto senza che sia necessario l'impiego di dispositivi di attivazione solo nei locali non destinati alla permanenza di persone (quali ad es.: i ripostigli, le cantine, i sottotetti, i corridoi e le scale interne alle unità edilizie).

Art. 62 – Illuminazione

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

Possono usufruire di illuminazione artificiale i seguenti ambienti:

- 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;
- i pubblici esercizi, i locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative;
- i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione e i locali per spettacoli (cinema, teatri e simili);
- i locali non destinati alla permanenza di persone;
- gli spazi destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale all'interno delle singole unità immobiliari;
- i servizi igienici che dispongono di aerazione attivata.

Art. 63 – Requisiti di illuminazione naturale e diretta

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

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.

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.

La superficie illuminante che deve essere computata in tabella sul progetto è la superficie totale dell'apertura finestrata detratta la eventuale quota inferiore fino ad un'altezza di cm 60 e la quota superiore eventualmente coperta da sporgenze, aggetti, velette (balconi, coperture, ecc.) superiore a cm 150 calcolata per un'altezza $p=L/2$ (ove p =proiezione della sporgenza sulla parete e L =lunghezza della sporgenza dall'estremo alla parete, in perpendicolare).

La porzione di parete finestrata che - in base allo sviluppo grafico dello schema seguente

- si verrà a trovare nella porzione "p" sarà considerata utile per 1/3 agli effetti illuminanti. 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.

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

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.

Schema esplicativo superficie illuminante utile

Legenda

L = lunghezza dell'aggetto superiore

P = proiezione dell'aggetto = $L/2$ si calcola solo per $L > 150$ cm.

a = superficie finestrata utile per 1/3 agli effetti dell'illuminazione

b = superficie utile agli effetti dell'illuminazione

c = superficie anche se finestrata comunque non utile ai fini dell'illuminazione (c = cm 60)

La superficie finestrata utile è uguale a : $b + 1/3 a$

Art. 64 – Ambienti con impianti di combustione

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.

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

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

Art. 65 – Aerazione dei servizi igienici

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 Su purché con una sola camera da letto, anche a due letti, è consentita l'aerazione attivata.

Nei bagni ciechi l'aspirazione forzata deve assicurare un coefficiente di ricambio minimo di 6 volumi/ora se in espulsione continua, ovvero di 12 volumi/ora se in aspirazione forzata intermittente a comando automatico; in tal caso esso deve essere adeguatamente temporizzato per assicurare almeno 3 ricambi per ogni utilizzazione dell'ambiente.

Art. 66 – Aerazione tramite corti, patii e cavedi

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. 67 – Corti o cortili

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

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 m. 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.

Art. 68 – Patii

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

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.

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 m. 4.

Art. 69 – Cavedi

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

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.

In rapporto alla loro altezza i cavedi sono così dimensionati.

- altezza fino a m. 8: lato minimo 2,50, superficie minima mq 6;
- altezza fino a m. 12: lato minimo 3,00, superficie minima mq 9;
- altezza fino a m. 18: lato minimo 3,50, superficie minima mq 12;
- altezza oltre m. 18: lato minimo 4,00, superficie minima mq 16.

Per superficie minima si intende quella libera da proiezioni in pianta di parti aggettanti.

L'altezza dei cavedi, si computa a partire dal piano del pavimento del vano più basso illuminato dal cavedio.

La base del cavedio deve essere facilmente accessibile onde consentirne la pulizia.

Il cavedio deve essere aperto alla base onde consentire il tiraggio naturale.

Non è mai consentita l'utilizzazione del cavedio per ampliare le superfici utili.

Art. 70 – Cavedi tecnici o passi d'uomo

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

Nessun locale può affacciarsi sui medesimi.

Essi devono contenere strutture fisse di collegamento verticale e piani grigliati per garantire l'accesso agevole e sicuro al personale tecnico.

Devono inoltre essere dotati di tiraggio naturale dal piede dell'edificio al colmo del tetto.

Possono essere adiacenti e aperti sui cavedi di areoilluminazione, a condizione che non ne riducano la superficie minima in pianta prescritta.

Art. 71 – Impermeabilità e secchezza

Le pareti perimetrali degli edifici devono essere impermeabili alle acque meteoriche e intrinsecamente asciutte.

Gli elementi costitutivi degli edifici devono poter cedere le acque di edificazione e le eventuali acque di condensazione, e permanere asciutti.

Gli elementi costitutivi degli edifici non devono poter essere imbibiti irreversibilmente dalle acque meteoriche e da eventuali acque fluenti o freatiche o stagnanti.

Art. 72 – Scarichi

Le acque di scarico derivanti da fabbricati si distinguono in:

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

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.

Per gli scarichi delle acque reflue urbane vanno rispettate le norme di cui al Decreto Legislativo 11/5/1999, n. 152 e successive modifiche ed integrazioni. In particolare la rete di scarico deve essere dotata di dispositivo per il prelievo di campioni per analisi posto a monte dell'allacciamento alla condotta fognaria.

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.

Nelle zone non servite da fognatura comunale è ammessa la dispersione sul suolo o negli stati superficiali del sottosuolo nei casi e nei limiti imposti dalla Legge n. 172/95 e successive modificazioni e integrazioni.

Art. 73 – Reti e pozzetti

Nella costruzione della canalizzazione interna di uno stabile si devono adottare misure tali da evitare eventuali eccessi di pressione nelle colonne montanti.

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.

Gli scarichi provenienti da insediamenti produttivi devono essere conformi ai limiti di accettabilità fissati dall'ente gestore della pubblica fognatura o, in difetto, a quelli della tabella C della Legge n. 319/76, qualora abbiano recapito nella fognatura comunale ed a quelli della tabella A della stessa Legge, qualora abbiano recapito in un corso d'acqua superficiale. Sia gli scarichi in pubblica fognatura sia quelli con recapito in corsi d'acqua superficiali devono rispettare il decreto legislativo n. 133/92.

Le vasche interrato 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.

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. 74 – Obbligo di conferimento

I rifiuti solidi urbani di produzione domestica e simili raccolti all'interno delle abitazioni, delle scale, dei corridoi, in generale dei locali abitati e degli annessi recintati, devono essere conferiti a cura degli abitanti, preferibilmente in modo differenziato, nei contenitori, conformi alle disposizioni vigenti, collocati nei depositi di cui all'articolo seguente.

Nelle nuove costruzioni devono essere previsti spazi per la raccolta differenziata tali da garantire il decoro dell'edificio e dell'ambiente circostante. Tali spazi non vengono

computati nella S.u.

Le canne di caduta sono di regola vietate. Possono essere ammesse in nuovi fabbricati su motivata preventiva richiesta dell'interessato e ove già esistono solo nel rispetto delle seguenti condizioni:

- essere esterne ai singoli appartamenti (balconi, scale, ballatoi, ecc.);
- assicurare il convogliamento dei rifiuti nei contenitori con accorgimenti idonei ad impedire la dispersione nel locale deposito;
- essere in numero di almeno una per ogni 500 mq. di superficie servita; tuttavia se la canna ha un dispositivo terminale con possibilità di alimentare due contenitori, una canna potrà servire 1.000 mq. di superficie.

Art. 75 – Locale deposito

I nuovi fabbricati devono disporre di un locale deposito destinato esclusivamente ad accogliere i contenitori dei rifiuti solidi urbani.

Detto deposito deve essere facilmente accessibile da tutti i soggetti anche con mobilità ridotta ed avere dimensioni tali da contenere una quantità di rifiuti non inferiore a 1 4,50 per ogni abitante. L'integrità del contenitore deve essere garantita sia nel locale deposito che durante il trasporto da questo ai punti di prelievo, conformemente alle disposizioni vigenti.

Il locale deve avere:

- altezza minima di m. 2 e superficie non inferiore a mq. 2;
- porta metallica a tenuta, di dimensioni minime di m. 1,00 per m. 1,80;
- pavimenti e pareti con raccordi arrotondati e costituiti da materiale liscio, impermeabile e facilmente lavabile;
- torrino esalatore collocato ad una distanza di almeno m. 10 dall'apertura del più vicino locale abitabile, qualora l'immondezzaio non faccia parte del corpo del fabbricato, ovvero prolungantesi oltre il colmo del tetto nel caso contrario;
- possibilità di allacciamento ad una presa d'acqua con relativa lancia dotata di una opportuna apparecchiatura di antisifonaggio;
- scarichi sifonati dell'acqua di lavaggio;
- accorgimenti tali da assicurare un'adeguata difesa antimurina e antinsetti.

Art. 76 – Isolamento termico

Ai sensi della legge n° 10 del 9 gennaio 1991 e del D.M. 23/11/82, tutte le costruzioni devono aderire a criteri in materia di coibentazione e di consumo energetico.

In caso di nuove costruzioni, fermo restando l'obbligo del Permesso di Costruire, vi dovrà essere corrispondenza delle caratteristiche d'isolamento termico a quanto previsto dalle norme.

Nel caso di interventi di restauro e risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia di cui alle lettere c) e d) del 1° comma dell'art. 3 del Testo Unico per l'edilizia la

documentazione relativa al risparmio energetico sarà prodotta contestualmente alla D.I.A. o prima del rilascio del permesso di costruire.

Nelle costruzioni esistenti, da assoggettare ad Interventi di manutenzione straordinaria, Il Dirigente del settore Urbanistica può disporre che siano osservate le norme sulle caratteristiche di isolamento termico, quando esistano le condizioni tecniche per la loro applicazione obbligando all'attuazione, parziale o globale dei seguenti provvedimenti:

- a) isolamento termico delle coperture
- b) isolamento termico delle pareti
- c) isolamento termico dell'impianto di riscaldamento
- d) miglioramento della tenuta dei serramenti

Art. 77 – Isolamento acustico

Negli edifici di nuova costruzione, negli ampliamenti, e nella ristrutturazione edilizia di fabbricati esistenti, devono essere installati sistemi idonei ed adeguati al fine di ottenere i valori limite previsti dalla vigente legislazione.

L'isolamento acustico deve riguardare le pareti divisorie interne e quelle esterne, i pavimenti ed i solai. La separazione tra le singole unità abitative e tra unità immobiliari adibite ad attività lavorative di ditte diverse va realizzata con doppia parete, munita di intercapedine fonoassorbente e di appoggi isolanti.

Art. 78 – Prevenzione incendi

Per gli interventi edilizi relativi alle attività assoggettate al controllo del Comando Provinciale dei VV.FF. - D.M. 16/2/82 e/o tabelle A e B allegate al D.P.R. 26/5/59, n. 689 - la verifica è demandata al controllo dell'oggettiva applicazione delle normative vigenti svolta dal Comando Provinciale dei VV.FF. ai fini del rilascio del certificato prevenzione incendi.

Per gli interventi edilizi relativi ad attività non assoggettate al controllo di cui sopra la verifica è demandata al controllo diretto, da esercitarsi da parte del progettista in fase di redazione del progetto edilizio e successivamente da parte del tecnico verificatore, dell'effettiva realizzazione di opere ed utilizzo di materiali conformi alle prescrizioni vigenti con particolare riferimento a:

- D.M. 26/6/84, infiammabilità e combustibilità di materiali e ambienti
- Circ. 91 del 14/9/61, norme UNI 9502/3/4 relativamente alle caratteristiche di materiali e componenti
- Certificazione di conformità per i materiali e componenti rilasciata da laboratorio autorizzato ai sensi del D.M. 26/3/95
- D.M. 1/2/86, Norme di sicurezza antincendio per la costruzione e l'esercizio di autorimessa e simili

- D.M. 16/5/87 n°246, Norme di sicurezza antincendio per gli edifici di civile abitazione
- Circ. n° 68 del 25/11/69, Norme di sicurezza per impianti termici a gas di rete
- Circ. n° 73 del 29/7/91 Impianti termici ad olio combustibile e gasolio
- Circ. 91 del 14/9/61, Norme di sicurezza per la protezione contro il fuoco dei fabbricati a struttura in acciaio ad uso civile
- Norma UNI 9494, Sistemi di evacuazione fumi

Titolo X – Regolamentazione per utilizzo unità immobiliari per attività extralberghiere, ai sensi della Legge Regionale n. 17/2001 e Legge Regionale n.5/2001 e successive modifiche e integrazioni;

Art. 79 _ Documentazione tecnica da presentare

Al fine di poter utilizzare le unità immobiliari come attività extralberghiere, ai sensi della Legge Regionale n.17/2001 e della Legge Regionale n.5/2001, il richiedente deve allegare alla SCIA commerciale la seguente documentazione tecnica:

- 1) Grafico in scala dello stato dei luoghi, con indicazione delle superfici utili e delle altezze di ogni ambiente, documentazione fotografica e planimetria con coni ottici di ripresa;
- 2) Relazione tecnica asseverata con indicazione specifica dello Stato Legittimo dell'immobile resa ai sensi dell'Art. 9 bis – comma 1 bis del DPR 380/2001, Inoltre la relazione dovrà contenere:
 - a) Attestazione del tecnico che l'unità immobiliare soddisfi i requisiti minimi di illuminazione naturale diretta ex Art. 63 del presente Regolamento;
 - b) Attestazione del tecnico che i locali destinati a servizio igienico, rispettino le direttive ex Art. 65 del presente Regolamento;
 - c) Attestazione che l'unità immobiliare sia in possesso dei requisiti minimi previsti dal D.M. 5 Luglio 1975 – Decreto Ministeriale Sanità;
 - d) Per le abitazioni con presenza di eventuali soppalchi - Dichiarazione asseverata del tecnico che attesti la conformità di ogni soppalco ex Art. 59 del presente Regolamento;
 - e) Per le abitazioni in fabbricati a carattere condominiale - Attestazione che l'utilizzo dell'unità immobiliare, come attività extralberghiera, non sia in contrasto con Regolamento Condominiale;
- 3) Per le abitazioni in fabbricati sottoposti a vincolo storico -artistico - Il richiedente dovrà munirsi preventivamente, presso l'Ente preposto dell'Autorizzazione ex Art. 21 del D.Lgs 42/2004;

Art. 80 _ Limitazioni

Al fine di non gravare ulteriormente sul carico urbanistico e per un utilizzo equilibrato degli alloggi disponibili sul territorio comunale, non possono essere adibite ad attività extralberghiere, le unità immobiliari di superficie utile inferiore ai mq 65,00.

In ogni caso possono essere destinate ad attività extralberghiera un numero massimo di 310 unità abitative, cioè il 10 % delle unità abitative esistenti (3100) così come rilevate dall'ultima anagrafe edilizia.

Art. 81 _ Possesso dei requisiti minimi in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;

Il richiedente, che voglia utilizzare una unità immobiliare per l'esercizio di attività extralberghiera deve dimostrare, tramite asseverazione di un tecnico, di possedere alla data di presentazione della documentazione commerciale al SUAP, il possesso dei requisiti minimi previsti, in materia di eliminazione e/o superamento delle barriere architettoniche, ai sensi del DM 236/89 e Art. 82 del DPR 380/2001.