

COMUNE DI SPARANISE

Provincia di Caserta

Comune di Sparanise
La presente è stata pubblicata
all'Albo Pretorio Online
dal ~~20-12-12~~ al 04-01-13

IL MESSO COMUNALE

REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO COMUNALE

COMUNE DI SPARANISE

0014471 Del 20/11/2012

Titolo X Classe 9

Sottoclasse 2



ASL CE/2
RESPONSABILE MEDICO
DOTT.SSA ~~ANNA VIGLIANO~~
U.O.P.C. Asl/2 - Caserta 35-1

TAV.	
A	RUEC

Data: Ottobre 2012

Il Progettista

arch. Angelo DE SANNO,
n.185/1983 Ord. Arch. (Ce)
Via G. B. Vico 38, 81100 Caserta
Tel. 0823/355384



Il Resp. Uff. Tecn.

ING. FERDINANDO MATERA 220



COMUNE DI SPARANISE

REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO (RUEC)

I N D I C E

CAPITOLO I NORME GENERALI

Art. 1 OGGETTO DEL REGOLAMENTO	Pag 05
Art. 2 OBBLIGO DI PERMESSO DI COSTRUIRE O DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'	" 05
Art. 3 ONEROSITÀ DEL PERMESSO DI COSTRUIRE	" 05
Art. 4 DISPOSIZIONI INTEGRATIVE DEL PRESENTE REGOLAMENTO EDILIZIO	" 05
Art. 5 ADEGUAMENTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO ALLE NUOVE DISPOSIZIONI NAZIONALI E REGIONALI	" 06
Art. 6 DEFINIZIONI URBANISTICHE	" 06
Art. 7 DEFINIZIONI EDILIZIE	" 08
Art. 8 ALTRE DEFINIZIONI (<i>in genere</i>)	" 09

CAPITOLO II COMMISSIONE URBANISTICO EDILIZIA: ORGANI, UFFICI E PROCEDURE

Art. 9 LA FORMAZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA (C.E.)	" 12
Art. 10 COMPETENZE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA	" 12
Art. 11 FORMAZIONE DELLE DECISIONI, MEZZI ISTRUTTORI E ASTENSIONI	" 13
Art. 12 UFFICIO URBANISTICO COMUNALE	" 13
Art. 13 PARERE SANITARIO	" 13
Art. 14 TUTELA DEI BENI AMBIENTALI	" 13

CAPITOLO III TITOLI ABILITATIVI ALL'ATTIVITA' EDILIZIA

Art. 15 OPERE SOGGETTE A PERMESSO DI COSTRUIRE	" 15
Art. 16 DOMANDA DI PERMESSO DI COSTRUIRE	" 15
Art. 17 DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLA DOMANDA DI PERMESSO DI COSTRUIRE	" 15
Art. 18 ESAME DELLE RICHIESTE DI PERMESSO DI COSTRUIRE	" 16
Art. 19 PERMESSO DI COSTRUIRE: DETERMINAZIONE, COMUNICAZIONE DELL'ESITO E CONTENUTO	" 17
Art. 20 RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE	" 18
Art. 21 CARATTERE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE	" 18
Art. 22 TERMINI DEL PERMESSO DI COSTRUIRE	" 19
Art. 23 VARIANTI	" 19
Art. 24 OPERE ESEGUITE SENZA PERMESSO DI COSTRUIRE	" 19
Art. 25 ANNULLAMENTO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE	" 19
Art. 26 OPERE ESEGUITE IN PARZIALE DIFFORMITÀ' O IN ASSENZA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE O AUTORIZZAZIONE	" 20
Art. 26.1 MONETIZZAZIONE STANDARD	" 20

CAPITOLO IV C.I.A./D.I.A/S.C.I.A.	" ' 21
Art. 27 ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA (L. n.° 73/22.05.2010)	" 21
Art. 27.1 COMUNICAZIONE DI INIZIO ATTIVITA'	" 21
Art. 27.2 DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' "D.I.A.ORDINARIA"	" 22
Art. 27.3 SUPERDIA	" 23
CAPITOLO V OPERE DA ESEGUIRE IN DEROGA ALLE NORME REGOLAMENTARI	" 25
Art. 28 OPERE ESEGUITE DA AMMINISTRAZIONI DELLO STATO	" 25
Art. 29 OPERE ESEGUITE DA ENTI PUBBLICI SU AREE DEMANIALI	" 25
Art. 30 OPERE URGENTI ED INDIFFERIBILI	" 25
Art. 31 OPERE PUBBLICHE DEI COMUNI	" 25
CAPITOLO VI ESECUZIONE DELLE OPERE	" 26
Art. 32 PUNTI DI LINEA E DI LIVELLO - FOGNATURE ED ACQUEDOTTO	" 26
Art. 33 OCCUPAZIONI E MANOMISSIONI DI SUOLO E SOTTOSUOLO PUBBLICO MATERIALI D'IMPIEGO E DI RISULTA	" 26
Art. 34 LICENZA DI AGIBILITA'	" 26
Art. 35 DEPOSITO IN CANTIERE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE E DEI DISEGNI	" 27
Art. 36 ADEMPIMENTI DEL CONCESSIONARIO	" 27
Art. 37 INIZIO E TERMINE DEI LAVORI	" 27
CAPITOLO VII PRESCRIZIONI IGIENICO-EDILIZIE	" 29
Art. 38 SALUBRITÀ DEL TERRENO	" 29
Art. 39 CLASSIFICAZIONI DELLE ACQUE	" 29
Art. 40 MODALITÀ DI SCARICO DELLE ACQUE	" 29
Art. 41 ZONE NON SERVITE DA FOGNATURE PUBBLICA: SMALTIMENTI AUTONOMI DI ACQUE USATE	" 29
Art. 42 FOGNE E CANALI DI SCOLO PER EDIFICI PRODUTTIVI DI BENI E SERVIZI	" 30
Art. 43 ZONE NON SERVITE DA FOGNATURA PUBBLICA ED OGGETTO DI PIANI ESECUTIVI	" 30
Art. 44 ISOLAMENTO DALL'UMIDITÀ	" 30
Art. 45 ISOLAMENTI FONICI E TERMICI	" 30
Art. 46 FUMI, POLVERI ED ESALAZIONE	" 30
Art. 47 IMPIANTI PER LE LAVORAZIONI INSALUBRI	" 31
Art. 48 LIMITI MASSIMI DI ESPOSIZIONE AL RUMORE	" 31
Art. 49 DISTANZE DI RISPETTO DAGLI ELETTRODOTTI	" 31
CAPITOLO VIII NORME GENERALI DI SICUREZZA	" 32
Art. 50 NORME GENERALI DI SICUREZZA STATICA	" 32
Art. 51 NORME GENERALI DI SICUREZZA ANTINCENDIO	" 32
Art. 52 NORME GENERALI DI SICUREZZA DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI	" 32
Art. 53 CONDOTTI DI FUMO-CALDAIE A VAPORE-LOCALI PER FORNI- APPARECCHI DI RISCALDAMENTO E FOCOLAI	" 33
Art. 54 NORME GENERALI DI SICUREZZA SUI LUOGHI DI LAVORO E SUI CANTIERI	" 34
CAPITOLO IX CARATTERISTICHE DEI LOCALI PER L'ABITABILITÀ E L'AGIBILITÀ	" 35
Art. 55 DEFINIZIONE RELATIVA ALLA COMPOSIZIONE DEGLI ALLOGGI	" 35
Art. 56 DEFINIZIONE DI FABBRICATO E DI FABBRICATO RESIDENZIALE	" 35
Art. 57 LOCALI ABITABILI O AGIBILI	" 35

Art. 58 CUCINE	" 36
Art. 59 LOCALI PER I SERVIZI IGIENICI	" 36
Art. 60 SCALE ED ASCENSORI, RINGHIERE E PARAPETTI	" 37
Art. 61 CORRIDOI E DISIMPEGNI	" 37
Art. 62 LOCALI A PIANO TERRA, SEMINTERRATI E SCANTINATI	" 37
Art. 63 LOCALI PER DEPOSITO TEMPORANEO DI RIFIUTI SOLIDI URBANI	" 37
Art. 64 RIFORNIMENTO IDRICO	" 37
Art. 65 PRESCRIZIONI E NORME RIGUARDANTI LA ELIMINAZIONE DELLE "BARRIERE ARCHITETTONICHE"	" 38

**CAPITOLO X CARATTERISTICHE EDILIZIE ED ASPETTO ESTERNO DEGLI
EDIFICI**

Art. 66 ACCESSO ALLE COSTRUZIONI	" 39
Art. 67 ASCENSORI	" 39
Art. 68 CHIOSTRINE	" 39
Art. 69 COSTRUZIONI ACCESSORIE	" 39
Art. 70 SPAZI PER PARCHEGGI	" 40
Art. 71 STABILITÀ DELLE COSTRUZIONI	" 40
Art. 72 DECORO DEGLI EDIFICI	" 40
Art. 73 CORTILI	" 40
Art. 74 COMIGLIOLI, ANTENNE, MENSOLE E SOVRASTRUTTURE VARIE	" 41
Art. 75 ELEMENTI CONTINUI CHE SPORGONO DALLE FACCIATE ED AGGETTANO SUL SUOLO PUBBLICO	" 41
Art. 76 COPERTURE	" 41
Art. 77 ZOCCOLATURE, SERRAMENTI E PORTE	" 41
Art. 78 SERVITU' PUBBLICHE PARTICOLARI	" 42
Art. 79 INDICAZIONI TOPONOMASTICHE E NUMERI CIVICI	" 42
Art. 80 CHIUSURA DI AREE FABBRICABILI	" 42
Art. 81 MARCIAPIEDI-PORTICI-GALLERIE	" 42
Art. 82 SISTEMAZIONE DELLE SUPERFICI SCOPERTE E RECINZIONI	" 43
Art. 83 DECORO DEGLI SPAZI	" 43
Art. 84 ALBERATURE	" 43
Art. 85 ACCESSIBILITÀ' E SOSTA DEI VEICOLI NEL SOTTOSUOLO-PASSI CARRAI	" 43
Art. 86 PRESCRIZIONI TIPOLOGICHE PER LE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE	" 44
Art. 86/1 INSEGNE, TARGHE ED ALTRO	" 45

CAPITOLO X/bis INDIRIZZI IN MATERIA ENERGETICO-AMBIENTALE

Art. 87/01 ORIENTAMENTO DEGLI EDIFICI	" 46
Art. 87/02 CONTROLLO DELLA RADIAZIONE SOLARE	" 46
Art. 87/03 CONTROLLO DELLA TRANSMITTANZA DELL'INVOLUCRO EDILIZIO (TAMPONAMENTI)	" 46
Art. 87/04 EFFICIENZA ENERGETICA DEGLI IMPIANTI TERMICI	" 48
Art. 87/05 EFFICIENZA IMPIANTI ELETTRICI PER L'ILLUMINAZIONE AMBIENTALE ARTIFICIALE	" 49
Art. 87/06 IMPIEGO DI FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI	" 49
Art. 87/07 BENESSERE AMBIENTALE: VENTILAZIONE PER RICAMBI ARIA NEGLI AMBIENTI CONTROLLO DEL DISTURBO ACUSTICO	" 50
Art. 87/08 RIFIUTI SOLIDI URBANI	" 51
Art. 87/09 ANTENNE CENTRALIZZATE, IMPIANTI DI CONDIZIONAMENTO	" 51
Art. 87/10 CONTROLLO ACCUMULO GAS RADON NELLE COSTRUZIONI DI TUFO	" 51

CAPITOLO XI ABITAZIONE E ATTREZZATURE RURALI

Art. 88 NORME EDILIZIE	" 52
Art. 89 CONDIZIONI MINIME DI ABITABILITÀ' DELLE ABITAZIONI RURALI ESISTENTI	" 52
Art. 90 ISPEZIONI DELL'AUTORITA' SANITARIA	" 53
Art. 91 STALLE E CONCIMAIE	" 53

Art. 92 ALLEVAMENTI ZOOTECNICI A CARATTERE INDUSTRIALE	" 53
CAPITOLO XII DISCIPLINA DELLE ALTRE AUTORIZZAZIONI	" 54
Art. 93 CAMPEGGI LIBERI E OCCASIONALI	" 54
Art. 94 INSTALLAZIONE A TEMPO DETERMINATO DI STRUTTURE TRASFERIBILI, PRECARIE E GONFIABILI (anche se ancorate stabilmente al suolo)	" 54
Art. 95 CRITERI PER IL RILASCIO DELLE AUTORIZZAZIONI DI STRUTTURE TRASFERIBILI, PRECARIE E GONFIABILI	" 54
Art. 96 AUTORIZZAZIONI IMPIANTI TECNOLOGICI	" 55
Art. 96.1 IMPIANTI DI COMUNICAZIONE ELETTRONICA	" 55
CAPITOLO XIII DISCIPLINA DELLE LOTTIZZAZIONI (P.U.A.)	" 56
Art. 97 AMBITI DELLA LOTTIZZAZIONE P.U.A.	" 56
Art. 98 ISTRUTTORIA DEI P.U.A. (GIÀ LOTTIZZAZIONI)	" 56
Art. 99 DOCUMENTAZIONE DEI P.U.A.	" 56
Art. 100 REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE	" 56
Art. 101 SPECIALE TRATTAMENTO DA ASSICURARE AL CONCESSIONARIO ALL'INTERNO DEI P.U.A.	" 56
Art. 102 COMPILAZIONE D'UFFICIO DEI PROGETTI DI LOTTIZZAZIONE PUA	" 57
Art. 103 EDILIZIA CONVENZIONATA	" 57
Art. 104 EDIFICAZIONE NEI LOTTI RESIDUI NELLE ZONE "C"	" 57
CAPITOLO XIV VIGILANZA SULLA ATTIVITÀ URBANISTICA EDILIZIA	" 58
Art. 105 COMPETENZA ED ATTRIBUZIONI	" 58
CAPITOLO XV DISPOSIZIONI FINALI	" 59
Art. 106 ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO	" 59
Art. 107 NORME ABROGATE	" 59
Art. 108 POTERI IN DEROGA	" 59
Art. 109 SANZIONI	" 59
Art. 110 NORMA ESPLICATIVA	" 59
Art. 111 ADEGUAMENTO DEL RUEC	" 59

N.B.

- 1) In molti articoli del presente Regolamento viene usata, genericamente, la definizione "il Comune"; essa deve intendersi come indicazione dell'Ente territoriale competente, in senso lato, il quale, nelle diverse circostanze, opererà mediante i propri organismi e/o le proprie strutture, secondo le competenze attribuite a ciascuno dalla vigente normativa.
- 2) Le competenze che il presente Regolamento attribuisce al Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale, in assenza di tale figura, possono essere svolte dal Responsabile del Servizio.
- 3) Ogni volta che nel regolamento de quo si richiamano competenze o Enti ascrivibili a tutela igienico sanitaria, dovrà intendersi di riferimento il relativo e competente Ente o Ufficio Pubblico anche se diverso da quello riportato nei relativi articoli.

CAPITOLO I NORME GENERALI

Art. 1

OGGETTO DEL REGOLAMENTO

Il presente regolamento disciplina ogni attività urbanistica sul suolo e sottosuolo del territorio comunale diretta alla realizzazione di nuove costruzioni, conservazione e modificazione del patrimonio urbanistico esistente, formazione di piani urbanistici attuativi e di lottizzazioni di iniziativa privata, realizzazione di opere di urbanizzazione, ed in genere l'esecuzione di opere che modifichino in qualsiasi modo l'ambiente urbano e quello naturale, eccezione fatta per le normali opere di trasformazione agricola. Per quanto non previsto, si rimanda al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e alla legislazione regionale.

Art. 2

OBBLIGO DI PERMESSO DI COSTRUIRE O DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

Chiunque intenda eseguire opere di trasformazione urbanistica del suolo o sottosuolo nell'ambito del territorio del Comune deve chiedere apposito permesso di costruire o, nei casi previsti dalla legislazione statale e/o regionale, "Comunicazione di Inizio Lavori", Ex- "Denuncia di Inizio Attività" (D.I.A.), Ex- "Super D.I.A.", "S.C.I.A." come regolamentata dalle ultime normative e legislazioni statali

Art. 3

ONEROSITÀ DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Il rilascio della PERMESSO DI COSTRUIRE comporta, di norma, la corresponsione all'amministrazione comunale di un contributo *commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione come previsto dalle norme vigenti, fatto salvo quanto previsto dall'art. 16 del T.U.E. 380/2001.*

Art. 4

DISPOSIZIONI INTEGRATIVE DEL PRESENTE REGOLAMENTO EDILIZIO

Sono norme integrative del presente regolamento:

- legge 17 agosto 1942, n. 1150 e s.m.i. ;
- legge 28 febbraio 1985, n. 47 e s.m.i. ;
- legge regionale n. 14/82 e s.m.i. ;
- D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i.;
- tutte le vigenti leggi concernenti l'edilizia;
- il Piano Regolatore Generale vigente del Comune;
- i piani attuativi vigenti;
- i Piani di Settore vigenti;
- legge regionale n. 15/2000 e s.m.i.;
- legge regionale n. 16/2000 e s.m.i.;
- legge regionale n. 19/2001 e s.m.i.;
- legge regionale n. 16/2004 e s.m.i.;
- legge regionale n. 1/2011 e s.m.i.;
- D.lvo n.70 03/05/2011
- L. N° 122 / 2010
- L. N° 106 / 2011
- Regolamento Regione Campania attuativo L.R. N° 16 / 2004
- legge regionale n° 1 / 2012

Art. 5
ADEGUAMENTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO ALLE NUOVE DISPOSIZIONI
NAZIONALI E REGIONALI

L'entrata in vigore di nuove norme di leggi statali o regionali attinenti alle materie considerate dal presente regolamento comporta l'adeguamento automatico del testo regolamentare senza che ciò costituisca variante al regolamento stesso.

Art. 6
DEFINIZIONI URBANISTICHE

L'edificazione e l'urbanizzazione, nel territorio comunale, sono regolate dagli indici definiti nella Normativa di Attuazione allegata al PRG. e dai seguenti parametri:

1) Superficie territoriale (St)

La superficie, di norma espressa in ettari, comprendente le aree edificabili di una stessa zona prevista dallo strumento urbanistico vigente, comprensiva della viabilità interna di uso pubblico alla zona, e delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria necessarie agli insediamenti, con la esclusione di quelle già specificatamente individuate dal Piano.

Nelle zone già parzialmente edificate, ai fini del computo della St vanno escluse, altresì, le aree di pertinenza degli interventi edilizi esistenti.

2) Superficie fondiaria (Sf)

La superficie, di norma espressa in mq., destinata agli interventi edilizi, è costituita dalla quota parte della superficie territoriale, di pertinenza degli edifici (esistenti o da realizzare). Si calcola sottraendo dalla superficie territoriale le aree interessate dalla viabilità pubblica o di uso pubblico e dalle opere di urbanizzazione. Può essere suddivisa in lotti dimensionati secondo la minima unità di intervento diretto.

3) Indice di fabbricabilità territoriale (It)

Rappresenta il volume massimo costruibile sulla Superficie territoriale come innanzi definita; di norma si esprime in mc/Ha oppure in mc/mq.

4) Indice di fabbricabilità fondiaria (If)

Rappresenta il volume massimo costruibile per ogni mq di Superficie fondiaria, come innanzi definita; si esprime in mc/mq.

5) Superficie minima di intervento

a) del Piano Urbanistico Attuativo

Rappresenta l'area territoriale minima per proporre un Piano urbanistico attuativo; si esprime in mq. oppure in Ha.

b) del lotto (Lm)

Rappresenta la area fondiaria minima per operare un intervento edilizio diretto o, nell'ambito di un Piano urbanistico esecutivo, l'area minima in cui è possibile frazionare la superficie fondiaria.

6) Rapporto di Copertura (Rc)

Rappresenta il rapporto percentuale che deve intercorrere tra la superficie coperta di tutte le opere edificate e la superficie fondiaria di riferimento; si esprime in mq/mq .

7) Distanza minima dalle strade (Ds)

Rappresenta la lunghezza, misurata in proiezione orizzontale, del segmento che collega i punti del perimetro del fabbricato, che concorre alla definizione della superficie coperta, nei punti di massima sporgenza, al ciglio stradale, con esclusione delle pensiline, gli sporti di gronda e i balconi a sbalzo fino a ml. 1,50.

Le distanze minime ammissibili per ciascuna zona sono imposte dal D.M. 1444/68 nonché dal vigente Codice della strada (D. Lgs. 285/1992 e dal D.P.R. 495/1992).

Per le zone del centro urbano (di tipo "A") in cui è ammessa la costruzione in aderenza va rispettato l'allineamento stradale, in tutte le altre zone del P.R.G. la distanza da rispettare dalle strade sono quelle prescritte nelle N. T. A. del P.R.G., se ricadono nel centro abitato come definito dall'art. 4 del D.L.gs. 285/1992. o da particolari prescrizioni degli strumenti attuativi.

8) Distanza minima dai confini (Dc)

Rappresenta la lunghezza, misurata in proiezione orizzontale, del segmento che collega i punti di massima sporgenza del perimetro del fabbricato, che concorre alla definizione della superficie coperta, ai confini dell'area di proprietà o di pertinenza; è espressa in ml.

Scale, balconi a sbalzo, pensiline, sporti di gronda e simili, fino alla larghezza di 1,50 ml., sono esclusi dal conteggio della distanza.

Per le zone in cui è ammessa la costruzione in aderenza è considerato impegnato solo il confine effettivamente edificato, come definito dalla normativa urbanistica.

La distanza minima di una costruzione dal confine di proprietà o dal limite di zona non può essere inferiore a ml. 5,00; se il limite di zona ricade all'interno del lotto del medesimo proprietario è consentito costruire anche sul limite di zona, e comunque a non meno di 5,00 ml. dal confine di proprietà.

Per i fabbricati costruiti nel rispetto di precedenti leggi, posti a distanza inferiore a 5,00 ml., è consentita la sopraelevazione a condizione che la parte, o le parti che si fronteggiano, siano prive di aperture, ad eccezione delle finestre dei wc per una superficie max. di mq. 0,60 e corpi scala; per i fabbricati costruiti sul confine in aderenza è ammessa la sopraelevazione, anche se realizzati a quote sfalsate.

9) Distanza fra pareti di fabbricati fronteggianti (Df)

Rappresenta la distanza tra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza; è espressa in ml.

Scale, balconi a sbalzo, pensiline, sporti di gronda e simili, fino alla larghezza di 1,50 ml., sono esclusi dal conteggio della distanza, così come i volumi tecnici (vedi art.7.4).

La distanza tra due costruzioni, *in genere*, non può essere inferiore a ml. 10,00; detta distanza va rispettata anche se una delle pareti è cieca. Sono ammesse distanze inferiori (comunque non inferiore a ml. 5,00) solo nel caso di edifici entrambi con fronti prive di aperture *ad eccezione delle sole finestre di w.c. o scale per una superficie max di mq. 0,60.*

La distanza va osservata anche nelle sopraelevazioni degli edifici.

In caso di sopraelevazioni di fabbricati costruiti a meno di 5,00 ml. dal confine, anche fronteggianti fabbricati esistenti posti a meno di 5,00 ml. dal confine, realizzati in ossequio di precedenti normative, qualora la parete, o le pareti che si fronteggiano, siano cieche, è possibile sopraelevare in prosieguo delle murature sottostanti e, comunque, a non meno delle distanze poste dal Codice Civile; per i fabbricati costruiti sul confine, è ammessa la sopraelevazione.

10) Edificio

Per edificio si intende qualsiasi costruzione coperta, isolata da vie o da spazi inedificati, oppure separata da altre costruzioni mediante muri che si elevino senza soluzione di continuità dalle fondazioni al tetto, che disponga di uno o più liberi accessi sulla via e possa avere una o più scale autonome.

11) Ciglio stradale

Rappresenta la linea di limite della sede o piattaforma stradale, comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine ed altre strutture laterali alle predette sedi quando siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e simili).

12) Agli effetti dell'applicazione delle norme del PRG per costruzioni "a schiera", "a sistema lineare aperto" ed "a blocco isolato" si intendono le tipologie edilizie qui di seguito specificate:

- **Costruzioni a schiera** : edifici formati da due o più alloggi disposti in serie, con almeno un lato in comune, ciascuno dotato di accesso diretto dall'esterno;
- **Costruzione a sistema lineare aperto**: edifici formati da due o più alloggi, con scale che servono due o più alloggi per piano, disposti in serie e collegati anche mediante ballatoio o corridoio interno;
- **Costruzioni a blocco isolato**: edifici formati da più di due alloggi, con scale che servono più alloggi per piano non disposti in serie.

Art. 7 DEFINIZIONI EDILIZIE

1) Superficie Coperta (Sc)

Rappresenta la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti dell'edificio, di massima sporgenza, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali.

Non concorrono alla formazione della superficie coperta: le pensiline, *le scale esterne aperte*, gli sporti di gronda ed i balconi a sbalzo fino a mt 1,50, le cabine per impianti di max 4,00 mq, box auto di max 18,00 mq e h max di 2,50 in lotti saturi e cabine ENEL.

2) Altezza della fronte di un fabbricato (H)

E' costituita dall'altezza dell'edificio misurata a partire dalla linea di terra (definita dal piano stradale o marciapiede, oppure dalla quota del *terreno* di progetto fino all'estradosso dell'ultimo solaio piano, anche se l'edificio ha coperture inclinate o mansardate.

L'altezza delle pareti di un edificio non può superare i limiti fissati, per le singole zone, dagli strumenti urbanistici o da particolari norme tecniche vigenti, ad eccezione dei volumi tecnici (cioè volumi esterni alla copertura dell'edificio come vano-scala o vano macchina degli ascensori).

Nelle zone "B1" e "B2" è possibile costruire in aderenza fino all'h max prevista per la zona di Piano, anche qualora il fabbricato esistente in aderenza sia inferiore all'h max di zona.

Se la costruzione è terrazzata l'altezza di ciascun fronte può essere calcolata separatamente per i singoli corpi, sempre che questi siano individuabili, sia architettonicamente che strutturalmente.

3) Altezza dell'edificio

E' costituita dalla media delle altezze delle fronti di un fabbricato.

4) Volume dell' edificio (V) (*interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione*)

Ai fini della effettiva possibilità edificatoria esso va computato sommando i prodotti della superficie lorda di ciascun piano, delimitata dal perimetro esterno delle murature, moltiplicata per l'altezza relativa al piano stesso (misurata tra le quote di calpestio dei pavimenti, *vedi anche art. 87/03, comma 02*). Si esclude il Vol. entroterra, compreso quello fuori terra fino ad una quota di +1,00 mt. riferita al piano di campagna circostante (*come da progetto*), semprechè il volume interrato o seminterrato non sia destinato a residenza, uffici o attività produttive.

Sono altresì esclusi dal calcolo del volume :

i porticati al piano terra, se destinati ad uso pubblico, *le scale* a sbalzo, loggiati e tettoie in legno *e/o ferro* aperti per tre lati fino ad un max di mq. 20, le autorimesse realizzate nel

piano seminterrato o interrato (le autorimesse al piano terra sono escluse nella misura di 1,00 mq. ogni 10,00 mc. di costruzione), nonché i volumi tecnici come: ascensore, cavedi per impianti, centrale termica, elettrica, di condizionamento (nei limiti del 2% del volume autorizzato per le residenze, del 6% per le produttive); gabbia scala ed androne di edifici plurifamiliari anche con destinazione non residenziale: torrino scala (o corpo scala) al di sopra della linea di gronda o dell'ultimo solaio calpestabile o del piano terrazzo. Qualora i porticati non siano di uso pubblico, essi vanno conteggiati nel calcolo del Volume al 50%.

Sono inoltre esclusi i sottotetti non abitabili se l'altezza interna media non supera i 2,39 mt. Ai sensi dell' Art.5 Comma 2) lettera a) Punto 5 Legge n° 106 / 2011 modifica DPR 380 / 2001 per la tolleranza riferite alle eccedenze di volume si stabilisce :

non si ha parziale difformità del titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali."

5) Superficie Utile abitabile (Su)

E' costituita dalla superficie di pavimento degli alloggi, misurata al netto delle murature, tramezzi, pilastri, sguinci, e vani porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi, sono compresi per le singole unita' abitative , gli spazi per armadi a muro (secondo la definizione della L. 392/78 e art. 3 del DM 10.5.77) questi ultimi ad eccezione di quelli presenti nel piano sottotetto.

6) Superficie non Residenziale (SnR)

E' costituita dalla superficie destinata a servizi ed accessori strettamente connessi con le residenze, misurate al netto delle murature, pilastri, tramezzi sguinci e vani porte e finestre (art.2 DM 10.5.77)

Tali superfici riguardano:

- cantinole,soffitte, locali motore ascensori, lavatoi comuni, ed altri locali similari;
- autorimesse singole o collettive;
- androni di ingresso e porticati liberi non destinati ad uso pubblico;
- logge e balconi.

Ed altre tipologie similari ed assimilabili , ma non utilizzabili specificatamente per la residenza o civili abitazioni.

7) Numero dei Piani

Rappresenta il numero massimo dei piani abitabili di un edificio che emergono fuori terra , compreso i piani in ritiro, il piano terra ed il sottotetto se abitabili.

Art. 8

ALTRE DEFINIZIONI (in genere)

01) Costruzioni - Ai fini del presente regolamento per "costruzioni" si intende:

- qualsiasi opera edilizia emergente dal suolo stabilmente o riguardante il sottosuolo, realizzata in muratura o con l'impiego di altro materiale caratteristico per le costruzioni.
- qualsiasi manufatto che, indipendentemente dalla durata, dalla inamovibilità e incorporazione al suolo, sia in grado di costituire unità abitativa, ovvero unità utilizzabile in qualsivoglia maniera, la quale non rientri espressamente nella categoria dei veicoli o a questi assimilabili.

02) Ricostruzione - Per "ricostruzione" si intende qualsiasi intervento, anche parziale, che tende alla riedificazione di una costruzione totalmente o di parte di essa demolita (senza aumento di volume). Se non diversamente specificato dalle norme di zona, essa deve

avvenire, di norma o se non diversamente stabilito, nel totale rispetto del *preesistente* (*sagoma, volumetria e S.U.*).

03) Ampliamento - Per "ampliamento" si intende l'aumento dell'estensione o delle dimensioni di una costruzione esistente con la creazione di uno spazio o di volume supplementare.

04) Sopraelevazione - Per "sopraelevazione" si intende l'estensione in senso verticale di tutto, o di parte, della costruzione esistente ad esclusione della realizzazione di una copertura a tetto non praticabile

05) Manutenzione ordinaria, Ristrutturazione edilizia ed Interventi di nuova costruzione e Ristrutturazione Urbanistica

È di riferimento l'art. 03 del T.U. Edilizia e la L.R. n.° 19/2001

06) Adeguamento igienico-funzionale

L' intervento edilizio che, attraverso modifiche della distribuzione e/o aggiunte volumetriche tende a migliorare le condizioni igieniche e di abitabilità di un edificio o di un'unità abitativa, adeguandolo anche a nuove funzioni. Nelle zone "B" sature, esso è consentito fino allo 08% del volume esistente anche in variante al rapporto di copertura, ma in conformità delle distanze dai confini e dai fabbricati.

07) Planovolumetrico

Esso serve a suddividere in comparti un'intera singola zona omogenea, di tipo "C" nel caso in cui sia frazionata in più proprietà, al fine di non residuare zone o lotti interclusi.

Il planovolumetrico, facente parte del PUA viene approvato con delibera del CC ed individua, se necessario, la viabilità di penetrazione.

Esso è costituito da planimetrie, non inferiore alla scala 1:500, da cui risulta lo stato di fatto e le previsioni di modifica.

08) Superficie per opere di urbanizzazione primaria - (L.n. 847/64 art.4)

Comprende le aree destinate alla viabilità (strade locali, strade interne e strade pedonali), spazi di sosta e parcheggi, aree di verde primario, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione.

09) Superficie per opere di urbanizzazione secondaria-(L.n.865/71 Art.44)

Comprende le aree per l'istruzione, per le attrezzature d'interesse comune e per gli spazi pubblici attrezzati, nonché le opere per gli allacciamenti ai pubblici servizi (acquedotti, elettricità, ecc.).

10) Parcheggio

Per "parcheggio" s'intende l'area di pertinenza delle costruzioni stesse riservata alla sosta, manovra ed accesso degli autoveicoli (art. 18 della legge 6/8/1967 n. 765, legge 24/3/89 n. 122) e successive modifiche e d'integrazioni.

11) Spazi interni agli edifici

Per "spazi interni agli edifici" si intendono le aree scoperte circondate da costruzioni per una lunghezza superiore ai 3/4 del perimetro.

In particolare:

- **Patio** - si intende lo spazio interno di un edificio ad un sol piano, (o all'ultimo piano di un edificio multipiani) con normali non inferiori a ml. 6,00 e pareti circostanti di altezza non superiore a ml. 4.00;

- **Chiostrina** - si intende lo spazio interno di un edificio multipiani, di superficie minima superiore ad $\frac{1}{8}$ di quella delle pareti circostanti; le quali abbiano una normale minima di ml. 3,00.
- **Cavedio** - si intende lo spazio interno, per ventilazione dei bagni o locali di servizio e di passaggio delle canalizzazioni interne; di superficie inferiore a quella minima della chiostrina, ma comunque superiore a 0,65 mq., sulla quale non si aprono luci o finestre . Tale spazio deve essere percorribile per tutta la sua altezza , attrezzato con scala alla marinara ed avere areazione naturale

12) Indice di Piantumazione

Rappresenta il numero di piante di alto fusto prescritto per ogni ettaro nelle singole zone , con la eventuale specificazione delle essenze arboree.

CAPITOLO II
COMMISSIONE URBANISTICO-EDILIZIA: ORGANI, UFFICI
E PROCEDURE

Art. 9

FORMAZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA (C.E.)

La Commissione Edilizia, qualora prevista dall'Amministrazione Comunale, è così composta:

Membri di diritto:

- 1) Responsabile dell'ufficio tecnico e/o urbanistica (Presidente)
- 2) Dirigente del competente Servizio della ASL, o suo delegato;
- 3) Comandante provinciale dei Vigili del fuoco, o suo delegato;
- 4) Funzionari dell' Ufficio Urbanistico Comunale.

La funzione di segretario della C.E. viene svolta da un dipendente dell' U.U.C (Ufficio Urbanistico Comunale).

La partecipazione dell'Ufficiale Sanitario ai lavori della Commissione non sostituisce l'autonomo parere del medesimo funzionario prescritto dall'Art. 210 del T.U. delle leggi sanitarie approvato con R.D. 27 luglio 1934, n° 1265.

Membri elettivi:

N. 6 membri nominati dal Consiglio Comunale di cui uno almeno laureato in architettura, uno laureato in ingegneria, un geometra, un geologo, 2 esperti in edilizia eletti a scrutinio segreto e 2 tecnici supplenti da convocarsi in sostituzione di eventuali assenti.

I Commissari di nomina consiliare durano in carica lo stesso periodo di durata dell'amministrazione che li ha nominati.

Il componente elettivo che per qualsiasi ragione cessi dall'incarico prima del periodo suddetto è sostituito con la stessa procedura e dura in carica fino a quella che sarebbe stata la normale scadenza del componente da esso sostituito.

Per le cause e le procedure di decadenza, incompatibilità, astensione, per validità delle sedute e delle decisioni ed in genere per ogni problema inerente al funzionamento della Commissione vengono applicate le disposizioni del T.U.L.C.P. approvato con R.D. 3/3/1934, regolanti casi analoghi, e successive integrazioni e modifiche.

La Commissione Edilizia si riunisce nella residenza municipale, tutte le volte che il Presidente lo ritenga necessario.

Art. 10

COMPETENZE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La C.E. è l'organo ordinario di consulenza tecnica del Comune per i progetti e le questioni di interesse architettonico ed urbanistico; essa se costituita giudica la qualità architettonica urbanistica e l'inserimento ambientale delle opere progettate nonché della loro rispondenza al presente regolamento, agli strumenti urbanistici, alla eliminazione delle "barriere architettoniche" alle disposizioni di legge in generale ed altri regolamenti.

Il parere della C. E. è obbligatorio e non vincolante, e non ha rilevanza esterna.

Il parere negativo va debitamente motivato.

I pareri sono assunti a maggioranza dei presenti, a parità di voti prevale quello del Presidente.

Per la validità delle adunanze è necessaria la presenza di n° 4 membri compreso il Presidente.

Vanno sottoposte al parere della C.E. i P.U.A. e quelli delle opere soggette a PERMESSO DI COSTRUIRE.

La C.E. se costituita può adottare con congrua motivazione determinazioni di massima in ordine alla tipologia degli edifici ed agli aspetti architettonici, al fine del migliore inserimento della costruzione nell'ambiente circostante.

Alla C.E. non compete esprimersi sulle competenze professionali.

Art. 11

FORMAZIONE DELLE DECISIONI, MEZZI ISTRUTTORI E ASTENSIONI

La commissione ha facoltà di sentire, durante le adunanze, ma non al momento della decisione, i progettisti per avere chiarimenti sui progetti sottoposti al suo esame.

I commissari non possono presenziare all'esame e alla votazione dei progetti da essi elaborati o all'esecuzione dei quali siano comunque interessati.

Sull'osservanza di questa disposizione deve esserne fatto esplicito riferimento a verbale.

I processi verbali delle adunanze sono scritti in apposito registro e devono contenere, oltre che le motivazioni, riportate almeno in forma sommaria, i pareri dati, nonché le eventuali dichiarazioni dei singoli Commissari.

I processi verbali vengono firmati dal Presidente, dai componenti della C.E., dal Relatore e dal Segretario verbalizzante.

Il registro è vidimato, prima del suo uso dal Dirigente o Responsabile dell'Ufficio Urbanistico, previa numerazione di esso, pagina per pagina.

Del parere della Commissione il Segretario fa annotazione sulla domanda edilizia esaminata ed appone sul relativo progetto la dicitura "**ESAMINATO dalla Commissione Edilizia nella seduta del .../.../...., Verbale n°.... con parere.....**" completando con la firma di tutti i componenti.

Art. 12

UFFICIO URBANISTICO COMUNALE

Il Dirigente dell'Ufficio Urbanistico Comunale, oltre ad assegnare la pratica al funzionario responsabile del procedimento ai sensi dell'art.4 e 5 della L. 241/90, aggiorna l'ordine del giorno delle pratiche da esaminare, una volta che le stesse hanno superato l'esame relativo alla completezza della documentazione amministrativa allegata alla richiesta, nei modi e secondo le procedure fissate dal 2° c. dell'art.18 del presente Regolamento.

Art. 13

PARERE SANITARIO

Il parere prescritto dall'Art. 210 T.U. delle leggi sanitarie approvate con R.D. 27/7/1934, n° 1265 e successive modificazioni, salvo particolari modalità richieste, viene espresso mediante visto da apporsi sugli elaborati del progetto dal competente ufficio della ASL. o in alternativa con autocertificazione del progettista nei limiti e nei previsti dalle normative nazionali e locali.

Detto parere o dichiarazione ha natura obbligatoria e vincolante.

Art. 14

TUTELA DEI BENI AMBIENTALI

I provvedimenti amministrativi relativi alle funzioni sub-delegate in materia di Beni Ambientali vengono emessi dal Dirigente dell'U.U.C., visto il parere espresso dalla "Commissione Edilizia Comunale integrata" se costituita composta da cinque membri nominati dal Consiglio Comunale, secondo le modalità prescritte dalla L.R. 23 febbraio 1982 n°10, tra esperti di Beni Ambientali, Storia dell'Arte, Discipline Agricolo Forestale, Naturalistica, Storiche, Pittoriche, Arti figurative e Legislazione Beni Culturali.

Alla Commissione, così integrata, è attribuito il compito di esprimere pareri in merito alle materie sub-delegate di cui all'art. 82 Comma II° lettere b) d) ed f) del D.P.R. n° 616 in data 24 luglio 1977, nonché quello di consulenza su tutte le questioni che l'Amministrazione Comunale riterrà opportuno sottoporle per lo specifico fine di salvaguardare valori ambientali, paesagistici, architettonici e monumentali. Per la validità delle sedute della Commissione è necessaria la presenza di almeno tre componenti esperti.

Il componente che si assenta, senza giustificato motivo, per tre sedute consecutive, è dichiarato decaduto dalla carica e va sostituito dal Consiglio Comunale nella successiva riunione.

Per la validità della riunione della C.E.I. devono intervenire almeno 3 componenti.

Nei comuni sprovvisti di Commissione Edilizia, le funzioni consultive in materia paesaggistico-ambientale attribuite alla Commissione Edilizia Integrata comunale dall'allegato alla legge regionale 23.02.82, n. 10, "Direttive per le funzioni amministrative subdelegate dalla Regione Campania ai comuni, con legge regionali 1.09.81, n. 65 "Tutela dei Beni Ambientali", possono essere esercitate da un organo collegiale costituito dal responsabile dell'ufficio che riveste preminente competenza nella materia, con funzione di presidente, e da quattro esperti designati dal Consiglio Comunale con voto limitato.

In alternativa il responsabile dell'U.U.C. puo' avvalersi per specifici casi di una consulenza esterna tecnico-legale in merito.

CAPITOLO III TITOLI ABILITATIVI ALL'ATTIVITA' EDILIZIA

Art. 15

OPERE SOGGETTE A PERMESSO DI COSTRUIRE

Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire:

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

Art. 16

DOMANDA DI PERMESSO DI COSTRUIRE

La domanda di permesso di costruire, in bollo, redatta su un modulo predisposto dall'A.C. con allegata cartella edilizia o da modello equivalente, da completare in ogni sua parte, è sottoscritta dai proprietari dell'area interessata o dagli aventi altro titolo reale su di essa, nei limiti in cui sia loro riconosciuta giuridicamente la disponibilità dell'area stessa (vedi anche art.18).

Il richiedente ha in particolare l'obbligo di indicare il codice fiscale e precisare la destinazione d'uso prevista (e quella attuale, nel caso di opere in edifici esistenti); i rapporti di vicinanza, i vincoli di carattere storico, artistico, paesistico od ambientale; gli eventuali vincoli di Piano ed ogni altra notizia che possa comunque interessare l'area o l'erigendo edificio, nonché gli estremi catastali.

Sulla domanda di permesso di costruire deve essere dichiarata, attraverso la elencazione delle caratteristiche tipologiche dell'edificio previsto dal progetto, a quale classe di edifici esso appartiene (se la casa appartiene alla categoria di lusso, si farà riferimento al D.M. 11/8/1969 concernente le abitazioni di lusso);

La domanda e gli elaborati di progetto debbono essere firmati da ciascuno delle figure innanzi indicate:

- a) dalle persone per conto delle quali l'opera viene realizzata (Committente);
- b) Dal proprietario del terreno (quando sia persona diversa dal committente) o dal legale rappresentante del proprietario o da condomini, a norma delle disposizioni del Codice Civile;
- c) dal progettista il quale deve essere professionista (Ingegnere, Architetto, Geometra, Perito Industriale Edile Agrario), iscritto al Albo Professionale, con indicazione del codice fiscale, nei limiti delle proprie competenze.

Nelle domande devono essere riportati anche il domicilio ed il codice fiscale .

La designazione dell'esecutore dei lavori - che in nessun caso potrà essere il direttore dei lavori- può essere fatta successivamente alla presentazione della richiesta ma prima dell'inizio dei lavori , unitamente alla nomina del D.L. . L'esecutore deve indicare contestualmente all'A.C. il responsabile di cantiere ed esibire il DURC aggiornato nei modi di legge.

Art. 17

DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLA DOMANDA DI PERMESSO DI COSTRUIRE

Alla domanda per le nuove costruzione, ampliamenti, sopraelevazioni, modifiche, restauro e variazioni dell'ambiente naturale, deve essere allegato il relativo progetto composto dagli elaborati e dalla documentazione richiesta dall'Ufficio Urbanistico Comunale.

Art. 18

PROCEDIMENTO PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

(Ai sensi della L. N°106 /2011 –Art. 5 comma 2 lettera –a) (Ex-Art. 20 del D.P.R. N° 380 / 2001)

1. La domanda per il rilascio del permesso di costruire, sottoscritta da uno dei soggetti legittimati ai sensi dell'articolo 11 della citata legge, va presentata allo sportello unico corredata da un'attestazione concernente il titolo di legittimazione, dagli elaborati progettuali richiesti dal regolamento edilizio, e quando ne ricorrano i presupposti, dagli altri documenti previsti dalla parte II. La domanda è accompagnata da una dichiarazione del progettista abilitato che asseveri la conformità del progetto agli strumenti urbanistici approvati ed adottati, ai regolamenti edilizi vigenti, e alle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, alle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie nel caso in cui la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali, alle norme relative all'efficienza energetica.

2. Lo sportello unico comunica entro dieci giorni al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni. L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine cronologico di presentazione.

3. Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisisce, avvalendosi dello sportello unico, secondo quanto previsto all'articolo 5, commi 3 e 4, della L. 106 / 2011 i prescritti pareri e gli atti di assenso eventualmente necessari, sempre che gli stessi non siano già stati allegati alla domanda dal richiedente e, valutata la conformità del progetto alla normativa vigente, formula una proposta di provvedimento, corredata da una dettagliata relazione, con la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto.

4. Il responsabile del procedimento, qualora ritenga che ai fini del rilascio del permesso di costruire sia necessario apportare modifiche di modesta entità rispetto al progetto originario, può, nello stesso termine di cui al comma 3, richiedere tali modifiche, illustrandone le ragioni. L'interessato si pronuncia sulla richiesta di modifica entro il termine fissato e, in caso di adesione, è tenuto ad integrare la documentazione nei successivi quindici giorni. La richiesta di cui al presente comma sospende, fino al relativo esito, il decorso del termine di cui al comma 3.

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

6. Il provvedimento finale, che lo sportello unico provvede a notificare all'interessato, è adottato dal dirigente o dal responsabile dell'ufficio, entro il termine di trenta giorni dalla proposta di cui al comma 3, ovvero dall'esito della conferenza di servizi di cui all'articolo 5, comma 4 della L. 106 / 2011. Il termine di cui al primo periodo del presente comma è fissato in quaranta giorni con la medesima decorrenza qualora il dirigente o il responsabile del procedimento abbia comunicato all'istante i motivi che ostano all'accoglimento della domanda, ai sensi dell'articolo 10-bis della legge 7 agosto 1990, n. 241 e successive modificazioni. Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire è data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio. Gli estremi del permesso di costruire sono indicati nel cartello esposto presso il cantiere, secondo le modalità stabilite dal regolamento edilizio.

7. Decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, ove il dirigente o il responsabile dell'ufficio non abbia opposto motivato diniego, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio-assenso, fatti salvi i casi in cui sussistano vincoli ambientali, paesaggistici o culturali, per i quali si applicano le disposizioni di cui ai commi 9 e 10.

8. 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 cui al comma 6 decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Ove tale atto non sia favorevole, decorso il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio-rifiuto.

9. 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 prodotto dall'interessato, il competente ufficio comunale acquisisce il relativo assenso nell'ambito della conferenza di servizi di cui all'articolo 5, comma 4. Il termine di cui al comma 6 decorre dall'esito della conferenza. In caso di esito non favorevole, decorso il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio-rifiuto.

10. Il termine per il rilascio del permesso di costruire per gli interventi di cui all'articolo 22, comma 7, è di settantacinque giorni dalla data di presentazione della domanda.

11. Fermo restando quanto previsto dalla vigente normativa in relazione agli adempimenti di competenza delle amministrazioni statali coinvolte, sono fatte salve le disposizioni contenute nelle leggi regionali che prevedano misure di ulteriore semplificazione e ulteriori riduzioni di termini procedurali.

12. Ove il fatto non costituisca più grave reato, chiunque, nelle dichiarazioni o attestazioni o asseverazioni di cui al comma 1, dichiara o attesta falsamente l'esistenza dei requisiti o dei presupposti di cui al medesimo comma è punito con la reclusione da uno a tre anni. In tali casi, il responsabile del procedimento informa il competente ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.

13. Fermo restando quanto previsto dalla vigente normativa in relazione agli adempimenti di competenza delle amministrazioni statali coinvolte, sono fatte salve le disposizioni contenute nelle leggi regionali che prevedano misure di ulteriore semplificazione e ulteriori riduzioni di termini procedurali.

Art. 19 **PERMESSO DI COSTRUIRE:** **ONERI CONCESSORI E CONTENUTO**

Per il pagamento inerente il contributo di permesso di costruire ai sensi dell'art. 10 del D.P.R. 380/2001, deve, contestualmente al rilascio del permesso di costruire, essere comunicata la modalità di pagamento degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione.

Ove ricorrano le condizioni per l'esenzione parziale o totale dal pagamento degli oneri urbanizzativi o del contributo di costruzione, debbono citarsi - nell'atto di permesso di costruire le norme di legge che consentono tali esenzioni.

L'atto di permesso di costruire deve enunciare l'oggetto, il termine di inizio e di ultimazione dei lavori.

Il permesso di costruire, oltre a contenere il visto del Servizio Sanitario dell'U.S.L. gli estremi e le condizioni di approvazione delle opere, può contenere l'obbligo di osservare determinate

modalità. Il permesso di costruire e la copia vidimata del progetto da eseguire, restituita dall' A.C., dovranno essere tenute nel luogo di lavoro ed esibite agli agenti preposti al controllo.

Il permesso di costruire viene pubblicato all'albo pretorio per i 15 giorni successivi a decorrere dal giorno festivo successivo alla data del rilascio ed è disponibile con i relativi atti di progetto presso la sede comunale, dove chiunque può prenderne visione, avendone interesse e titolo previa domanda scritta indicandone le motivazioni. Il permesso di costruire viene sempre rilasciato salvi ed impregiudicati i diritti dei terzi.

Il provvedimento per il rilascio può determinare che il pagamento della quota del costo di costruzione avvenga in rate a date prestabilite, nell'arco di tempo previsto per l'ultimazione dei lavori e comunque entro il termine massimo di sessanta giorni dalla ultimazione dell'opera, qualora ciò avvenga prima dello scadere dell'ultimo termine concesso.

Il rispetto degli anzidetti impegni sarà garantito da apposita fidejussione bancaria o assicurativa.

Art. 20

RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE (ULTERIORI ADEMPIMENTI)

Il rilascio del permesso di costruire è inoltre subordinato ai seguenti adempimenti da parte del concessionario:

- a) presentazione dell'attestato di avvenuto versamento alla Tesoreria comunale: degli oneri di urbanizzazione dovuti (salvo il caso di esenzione totale) o della prima rata (nel caso di rateizzazione); quota di contributo relativa al costo di costruzione determinato all'atto del rilascio, è corrisposta in corso d'opera, con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune.
- b) presentazione del "nulla osta" rilasciato dalla soprintendenza Archeologica, ASI , Autorita' di bacino o altri enti e autorita' operanti sul territorio e di altri "attestati" e "nulla osta" previsti, ove necessario, dalle Leggi vigenti.

Art.21

CARATTERE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Il permesso di costruire è personale, vale cioè per chi l'ha richiesto; essa però, è trasferibile ai successori od aventi causa (subentranti), purché ne richiedano tempestivamente il cambio di intestazione.

La voltura deve essere richiesta su carta legale, allegando un documento (in originale o copia conforme all'originale) che comprovi la legittimizzazione alla volturazione.

La voltura non altera il decorso dei termini di inizio e di ultimazione dei lavori fissati nell'atto di permesso di costruire originario.

La voltura può essere sospesa nell'ipotesi di contestazione promossa dall' A.C. sul permesso di costruire originario.

L' atto di permesso di costruire deve essere, contestualmente alla notifica al richiedente, affisso all'albo Pretorio Comunale per 15 giorni consecutivi, a libera visione del pubblico.

Chiunque può, nei modi di legge, prendere visione del progetto esibito ed approvato.

Il permesso di costruire costituisce una semplice presunzione della conformità delle opere stesse alle leggi ed ai regolamenti in vigore, nonché alle reali dimensioni e condizioni del terreno da utilizzare e dei fabbricati circostanti; essa non esonera pertanto il concessionario dell'obbligo di attenersi a dette leggi e regolamenti sotto la sua responsabilità, e restano sempre salvi ed impregiudicati i diritti dei terzi.

Nel corso dei lavori nessuna variazione od aggiunta può essere fatta al progetto approvato senza averne ottenuto specifica autorizzazione e/o permesso di costruire, salvo che le variazioni non rientrino in quelle opere previste dalla normativa vigente in termini di attività libere, o ex- DIA o S.C.I.A. ,comunque da comunicare e trasmettere al l' U.U.C. contestualmente alla esecuzione dei lavori di variante e comunque prima della ultimazione

Art. 22
TERMINI DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

I lavori relativi al permesso di costruire devono essere iniziati entro il termine indicato nel permesso di costruire stesso, (comunque mai superiore ad un anno dalla data di rilascio del titolo) e devono essere ultimati, nel senso che l'opera deve essere completata (abitabile o agibile), entro il termine stabilito nel permesso di costruire, (comunque mai superiore a tre anni dalla data di **inizio dei lavori**); comma eliminato

Entrambi i termini possono essere prorogati, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del Permesso di Costruire. Decorsi tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza venga richiesta una proroga. La proroga può essere accordata, con provvedimento motivato, esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, o per impedimenti ed imprevisti intercorsi, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

Nel caso in cui non sia possibile richiedere la proroga, o questa non sia stata concessa, il concessionario dovrà chiedere un nuovo permesso di costruire che riguarderà la parte dell'opera non ultimata, e in tale circostanza andranno corrisposti i contributi relativi alla parte da completare.

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, rispetto alle quali un permesso di costruire edilizia rilasciato risulti in contrasto, comporta la decadenza del permesso di costruire stessa salvo che i lavori siano iniziati e vengano ultimati nei termini.

Art. 23
VARIANTI

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

Le varianti in corso d'opera vanno esaminate prioritariamente rispetto alle normali richieste di permesso di costruire.

In ogni caso l'esecuzione dei lavori in variante dovranno essere sempre successivi al rilascio dello specifico permesso di costruire.

Il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione andrà opportunamente aggiornato nel caso si tratti di varianti essenziali al progetto ordinario.

Il permesso di costruire dei lavori in variante, nel caso si tratti di varianti non essenziali, non implica la modifica dei termini di validità del permesso di costruire originario.

Art. 24
OPERE ESEGUITE SENZA PERMESSO DI COSTRUIRE

Per le opere eseguite senza permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziale rispetto al permesso di costruire rilasciata è di riferimento l'art. 7 della legge n° 47/85 (ora Art. 31 D.P.R. 380/2001 e s.m.i.)

Art. 25
ANNULLAMENTO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

In caso di annullamento del permesso di costruire è di riferimento l'art. 11 della Legge n° 47/85 (ora Art. 38 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.).

Art. 26

OPERE ESEGUITE IN PARZIALE DIFFORMITÀ O IN ASSENZA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE O AUTORIZZAZIONE

Le opere eseguite in assenza di permesso di costruire, di parziale o totale difformità rispetto al permesso di costruire originari o con variazioni essenziali, nonché quelle eseguite in assenza di autorizzazione, il responsabile dell'abuso può ottenere il permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 13 della L. n° 47/85 (ora **Art. 36 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.**).

Art. 26.1

MONETIZZAZIONE STANDARD- SCOMPUTO ONERI

- 1) nelle zone A, B e D già parzialmente urbanizzate, gli interventi che comportano incremento di carico urbanistico e/o cambiamento di destinazione d'uso, sono subordinati alla verifica della dotazione degli standard pubblici come previsti dal D.M. 1444/68 e dalle N.T.A. del P.R.G.. Qualora sia dimostrata l'impossibilità o la non necessità di raggiungere tali quantità minime, l'Amministrazione Comunale potrà autorizzare gli interventi consentendo la monetizzazione delle stesse aree.
- 2) L'entità del corrispettivo economico da versare all'Amministrazione per la mancata cessione delle aree a standard deve essere pari alla somma che il Comune deve affrontare per l'acquisto delle aree di pari superficie, più il costo relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (parcheggi e verde). La quota relativa alla realizzazione delle opere si intende assolta con il pagamento del contributo previsto dall'art. 16 del T.U.E. 380/2001 mentre per il costo dell'area si farà riferimento ai valori medi di mercato di zone similari.
- 3) Per quanto attiene lo scomputo degli oneri di cui all'art. 16 T.U.E. 380/2001, il titolare del P. di C. può realizzare direttamente le opere di urbanizzazione nel rispetto dello stesso art. 16 e del D.L. 201/2011 e s.m.i.
- 4) Gli standards, ove necessari, possono essere anche realizzati e gestiti dal privato, previo convenzionamento con l'A.C. nei limiti delle norme vigenti.

CAPITOLO IV
C.I.A./ C.I.A.L. / D.I.A./S.C.I.A.

Art. 27

ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA (C.I.A.L.)

L. n° 73 del 22-05-2010 (ex-art.6 D.P.R. N° 380 / 2001 comma 1)

Fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali, 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, igienicosanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, i seguenti interventi sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo:

- a) gli interventi di manutenzione ordinaria;
- b) gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- 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.

(ai sensi dell'articolo 17 del decreto legislativo n. 128 del 2006 «L'installazione dei depositi di gas di petrolio liquefatti di capacità complessiva non superiore a 13 mc è considerata, ai fini urbanistici ed edilizi, attività edilizia libera, come disciplinata dall'articolo 6 del d.P.R. n. 380 del 2001»)

Art. 27.1

COMUNICAZIONE DI INIZIO ATTIVITA' (C.I.A.)

L. n° 73 del 22-05-2010 (ex-art.6 D.P.R. N° 380 / 2001 comma 2)

. Nel rispetto dei medesimi presupposti di cui all'art 27 , previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione comunale, possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo i seguenti interventi:

- a) gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b), della legge , ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implicino incremento dei parametri urbanistici;
- b) le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni;
- c) 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 interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;
- d) i pannelli solari, fotovoltaici, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A) di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444; (vedi articolo 7, comma 3, d.lgs. n. 28 del 2011)

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

f) il mutamento di destinazione d'uso senza opere, nell'ambito di categorie compatibili alle singole zone territoriali omogenee.

L'interessato agli interventi di cui al comma 2 allega alla comunicazione di inizio dei lavori le autorizzazioni eventualmente obbligatorie ai sensi delle normative di settore e, limitatamente agli interventi di cui alla lettera a) del presente articolo, i dati identificativi dell'impresa alla quale intende affidare la realizzazione dei lavori.

Limitatamente agli interventi di cui al comma 2, lettera a), l'interessato, unitamente alla comunicazione di inizio dei lavori, trasmette all'amministrazione comunale una relazione tecnica provvista di data certa e corredata degli opportuni elaborati progettuali, a firma di un tecnico abilitato, il quale dichiara preliminarmente di non avere rapporti di dipendenza con l'impresa né con il committente e che asseveri, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti e che per essi la normativa statale e regionale non prevede il rilascio di un titolo abilitativo.

Riguardo agli interventi di cui al presente articolo, l'interessato provvede, nei casi previsti dalle vigenti disposizioni, alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale nel termine di cui all'articolo 34-quinquies, comma 2, lettera b), del decreto-legge 10 gennaio 2006, n. 4, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 marzo 2006, n. 80.

La mancata comunicazione dell'inizio dei lavori ovvero la mancata trasmissione della relazione tecnica, di cui ai commi 2 e 4 del presente articolo, comportano la sanzione pecuniaria pari a 258 euro. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.

Art. 27.2

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' (SUPER DIA)

Sono soggetti alla disciplina della DIA i seguenti interventi:
(in alternativa al Permesso di Costruire)

- A) gli interventi di ristrutturazione "maggiore" ex art. 10, c.1, lett. c, *T.U. D.P.R. 380/2001 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*;
- B) gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti;
- C) gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche;

Art. 27.3
SEGNALAZIONE CERTIFICATO INIZIO ATTIVITA' (S.C.I.A.)
AI SENSI DELLA L. N° 122 DEL 30-07-2010 art. 49 (ex- art.19 L n° 241 / 1990)

La "Segnalazione certificato di inizio attività" (S.C.I.A.) sostituisce ogni atto di autorizzazione, licenza, concessione non costitutiva, permesso o nulla osta comunque denominato, comprese le domande per le iscrizioni in albi o ruoli, richieste per l'esercizio di attività imprenditoriale, commerciale o artigianale.

L'attività oggetto della segnalazione può essere iniziata dalla data della presentazione della segnalazione all'amministrazione competente.

Le condizioni da rispettare

L'applicazione della nuova disciplina è subordinata alle seguenti condizioni:

- che il rilascio dipenda esclusivamente dall'accertamento di requisiti e presupposti richiesti dalla legge o da atti amministrativi a contenuto generale e non sia previsto alcun limite o contingente complessivo o specifici strumenti di programmazione settoriale per il rilascio degli atti stessi, con la sola esclusione degli atti imposti dalla normativa comunitaria;
- che **non si tratti di casi in cui sussistano vincoli ambientali, paesaggistici o culturali** o di 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, nonché di quelli imposti dalla normativa comunitaria;
- che non si versi nelle attività economiche a prevalente carattere finanziario, ivi comprese quelle regolate dal testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia e dal testo unico in materia di intermediazione finanziaria.

La documentazione a corredo

Tutti gli stati, le qualità personali e i fatti previsti negli articoli 46 e 47 del D.P.R. 445/2000 potranno essere oggetto di dichiarazioni sostitutive di certificazione e dell'atto di notorietà ai sensi del medesimo decreto, ed inoltre occorrerà produrre, ove necessarie, attestazioni e asseverazioni di tecnici abilitati, eventualmente corredate dai necessari elaborati tecnici, relative alla sussistenza dei requisiti e dei presupposti richiesti da leggi e regolamenti, e che potranno sostituire anche l'acquisizione di pareri di organi o enti appositi.

All'uopo l'Ufficio Tecnico Comunale può predisporre idonea modulistica da utilizzare obbligatoriamente per procedere all'esame della pratica.

Sono realizzabili mediante S.C.I.A. gli interventi :

- di **manutenzione straordinaria** volti a rinnovare o sostituire anche **parti strutturali** degli edifici;
- di **restauro e risanamento conservativo**;
- le **varianti ai P.d.C.** che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel P.d.C.;
- la **realizzazione di parcheggi** al piano terra o nel sottosuolo di fabbricati anche in deroga ai vigenti strumenti urbanistici;
- la **realizzazione di parcheggi** ad uso esclusivo dei residenti nel sottosuolo di aree pertinenziali esterne al fabbricato purché non in contrasto con i piani urbani del traffico;
- **opere di eliminazione delle barriere architettoniche** in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- **recinzioni**, muri di cinta e cancellate;

- **aree destinate ad attività sportive** senza creazione di volumetria;
- **opere interne** di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A di cui all'articolo 2 del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 97 del 16 aprile 1968, non modifichino la destinazione d'uso;
- **revisione o installazione di impianti tecnologici** al servizio di edifici o di attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni;
- **il recupero dei sottotetti** con riferimento alla legge regionale n. 15/ 2000;
- **le ristrutturazioni edilizie**, comprensive della demolizione e della ricostruzione con lo stesso ingombro volumetrico. Ai fini del calcolo dell'ingombro volumetrico non si tiene conto delle innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
- **la realizzazione di impianti terricoli** funzionali allo sviluppo delle attività agricole, di cui alla legge regionale 24 marzo 1995, n. 8.

N.B.: tutti gli interventi di cui agli artt. 27, 27.1, 27.2, 27.3 dovranno acquisire le eventuali autorizzazioni di settore previste per legge (Soprintendenza, Genio Civile, ASL, VV.FF., ..., etc.)

CAPITOLO V

OPERE DA ESEGUIRE IN DEROGA ALLE NORME REGOLAMENTARI

Art. 28

OPERE ESEGUITE DA AMMINISTRAZIONI DELLO STATO

Nei casi di opere rientranti fra quelle disciplinate dell'Art. 29 della legge urbanistica 17 agosto 1942, n° 1150 e s.m.i., l'Amministrazione statale committente é tenuta a depositare presso gli uffici comunali competenti il documento comprovante l'avvenuto accertamento di conformità alle previsioni urbanistico-edilizie vigenti rilasciato dall'amministrazione regionale, almeno dieci giorni prima dell'inizio dei lavori, unitamente ad una copia del progetto, e ciò anche ai fini di cui al quarto comma dell'Art. 32 e s.m.i., della menzionata legge urbanistica. Anteriormente all'inizio dei lavori andrà corrisposto il contributo inerente alla relativa trasformazione urbanistica del territorio nelle forme e nei modi previsti dalle vigenti norme. Per la progettazione delle opere pubbliche di interesse statale, sono da rispettarsi le norme previste dall'art. 81 D.P.R. n° 616/1977.

Art. 29

OPERE ESEGUITE DA ENTI PUBBLICI SU AREE DEMANIALI

Nei casi di opere da eseguire a cura di Enti pubblici su terreni demaniali, ad eccezione delle opere destinate alla difesa nazionale, compete all'Amministrazione regionale d'intesa con le Amministrazioni interessate e sentito il Comune, accertare che le opere stesse non siano in contrasto con le prescrizioni dello strumento urbanistico vigente e del presente Regolamento edilizio.

Il Dirigente dell'U.T.C. esprime il proprio parere sentito la Commissione edilizia se costituita ed eventuali altri enti competenti territorialmente.

L'ente committente le opere provvederà in analogia a quanto previsto nell'articolo precedente. Andrà comunque applicato il disposto di cui al penultimo comma dell'articolo precedente.

Art. 30

OPERE URGENTI ED INDIFFERIBILI

Le opere di assoluta urgenza ed indifferibilità possono essere eseguite in deroga alle norme del presente Regolamento, se disposte con ordinanza del Sindaco, ai sensi dell'art. 153 del T.U. del 1915, n° 148 e successive disposizioni in materia, o ordinate dall'autorità giudiziaria.

Art. 31

OPERE PUBBLICHE DEI COMUNI

Per le opere pubbliche dei Comuni, la deliberazione con la quale il progetto viene approvato o l'opera autorizzata ha i medesimi effetti della PERMESSO DI COSTRUIRE.

CAPITOLO VI ESECUZIONE DELLE OPERE

Art. 32

PUNTI DI LINEA E DI LIVELLO-FOGNATURE E ACQUEDOTTO

Con la comunicazione d'inizio lavori di cui all'art. 40 o prima della ultimazione dei lavori deve essere chiesto , per iscritto , che siano fissati sul posto i capisaldi planimetrici a cui deve essere riferita la costruzione, o la demolizione, i punti di immissione degli scarichi nelle fognature principali e i punti di presa dell'acquedotto, ove questi esistano.

Le suddette operazioni vengono effettuate da personale dell' UTC settore L.L.P.P. alla presenza del richiedente o di un suo incaricato, dal tecnico direttore e dall'assuntore dei lavori, il quale é tenuto altresì a fornire il personale ed i mezzi necessari per le operazioni .

Delle suddette operazioni si redige eventualmente se necessario e richiesto dall'UTC , apposito verbale in doppio esemplare, firmato dalle parti intervenute.

Art. 33

OCCUPAZIONI E MANOMISSIONI DI SUOLO E SOTTOSUOLO PUBBLICO MATERIALI D'IMPIEGO E DI RISULTA

Ove per l'esecuzione di opere sia necessaria l'occupazione temporanea o permanente o la manomissione di suolo o sottosuolo o spazio aereo pubblico, l'interessato deve presentare apposita domanda al Dirigente dell'U.U.C. e UTC settore L.L.P.P. ed ottenere l'autorizzazione.

La domanda deve precisare l'ubicazione, la durata e lo scopo dell'opera, deve contenere sufficienti indicazioni grafiche atte e localizzarla. Alla stessa deve essere allegato il versamento dei diritti COSAP.

Le modalità di occupazione e di esecuzione sono fissate nel permesso di costruire; in ogni caso i lavori devono essere condotti con le cautele necessarie a garantire la pubblica incolumità.

L'occupazione temporanea del suolo pubblico, necessaria per intraprendere e condurre a termine una costruzione che deve avere caratteristiche di struttura facilmente smontabile ed non ancorata stabilmente al suolo, dovrà avvenire secondo le prescrizioni e le misure espressamente indicate nel permesso di costruire, fermo il rispetto delle altre norme contenute in altre leggi o regolamenti specifici.

L'occupazione del suolo pubblico é consentita soltanto per il materiale d'impiego e per il tempo strettamente necessario all'impiego stesso.

La tassa di occupazione viene determinata in base al relativo regolamento comunale è calcolata dall'ufficio COSAP del Comune.

In caso di manomissione, a garanzia del ripristino, il Dirigente dell'U.U.C. subordina il rilascio del permesso di costruire al versamento di una congrua cauzione da definirsi con determina dell'U.T.C. e che viene restituita dopo che le pavimentazioni, i manufatti e gli impianti pubblici siano stati ripristinati a perfetta regola d'arte, secondo le prescrizioni dell' Ufficio Urbanistico Comunale.

Art. 34

LICENZA DI AGIBILITÀ

Nessun fabbricato nuovo, ovvero oggetto di lavori di trasformazione o restauro o risanamento conservativo può essere utilizzato o riutilizzato totalmente o parzialmente senza una preventiva autorizzazione.

Tale autorizzazione che, a seconda della destinazione del fabbricato , ad abitazione o ad altri usi, assume la denominazione di **certificato di agibilità**, deve essere richiesta al Dirigente dell'U.T.C. allegando la necessaria documentazione.

- Dichiarazione di conformità dell'immobile rispetto al progetto approvato, nonché in ordine all'avvenuta prosciugatura dei muri ed alla salubrità degli ambienti del committente e da tecnico abilitato .
 - Ricevuta di avvenuta dichiarazione di iscrizione in catasto rilasciata dall'Ufficio Provinciale di Caserta – Agenzia del Territorio – catasto fabbricati (*con allegate schede ed Elaborato Planimetrico, provvisoriamente anche la richiesta*);
 - Dichiarazione (asseverata) redatta da un tecnico abilitato:
 - sulla conformità del contenimento dei consumi energetici (Legge 10/1991 e s.m.i.);
 - di conformità in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche (DPR 380/01 artt. 77-82) nei limiti e casi previsti dalle normative
 - Certificato definitivo di prevenzione incendi rilasciato dal Comando dei Vigili del Fuoco, ovvero: (dichiarazione asseverata, a firma di un tecnico abilitato, che l'immobile è esente dall'obbligo della presentazione del certificato di prevenzioni incendi);
 - Certificazione di collaudo dell'Impianto ascensore;
 - Dichiarazione di conformità degli impianti (elettrico, riscaldamento, climatizzazione, gas ecc.), corredata da certificazione, rilasciata dalla C.C.I.A.A., attestante il possesso dei requisiti tecnico/professionali dell'impresa esecutrice ; (Ex- Legge 46/1990 e s.m.i.);
 - Certificato di Collaudo Statico (L.R. n° 9/ 81 e s.m.i.) o idoneità statica per i fabbricati oggetto di condono o per quelli di epoca antecedente alla Legge n° 64/ 74;
 - Ricevuta di versamento comprovante il pagamento della tassa comunale.
- Inoltre si applicano le norme di cui al D.P.R. n. 380/2001 , per le relative procedure di rilascio o autorizzative .

Art. 35

DEPOSITO IN CANTIERE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE E DEI DISEGNI

La PERMESSO DI COSTRUIRE ed i disegni approvati debbono essere conservati fino a che la costruzione non sia dichiarata agibile (abitabile) o comunque adatta all'uso. L'una e gli altri dovranno essere esibiti a richiesta degli incaricati della vigilanza edilizia, valgono altresì le norme della L.R. 7/1/1983, n° 9 art. 3 punti a) e b).

Art. 36

ADEMPIMENTI DEL CONCESSIONARIO

Il concessionario deve:

- 1) Comunicare la data di inizio dei lavori, inoltrare la richiesta di eventuale sopralluogo dei tecnici preposti onde procedere alla determinazione dei punti fissi di linea e di livello citata all' art. 35, nonché di eventuali allacciamenti alle reti;
 - a) presentazione di tutti gli attestati e N.O. previsti delle leggi vigenti.

Art. 37

INIZIO E TERMINE DEI LAVORI

Il titolare del permesso di costruire di cui all'art. 15, deve comunicare al Dirigente dell'U.T.C. la data di inizio dei lavori, prima dell'effettivo inizio, allegando la documentazione:

- 1) nominativi del Direttore dei Lavori, del Collaudatore in corso d'opera e dell'Impresa esecutrice dei lavori, con relative dichiarazioni di accettazione;
- 2) certificazione "D.U.R.C" (documento unico di regolarità contributiva INPS-INAIL-Cassa EDILE);
- 3) dichiarazione sulla idoneità tecnico-professionale dell'impresa esecutrice in relazione ai lavori da affidare;
- 4) dichiarazione dell'impresa esecutrice relativa al contratto collettivo applicato ai lavoratori dipendenti;
- 5) dichiarazione dell'impresa esecutrice dell'organico medio annuo, distinto per qualifica;
- 6) attestato di avvenuto deposito del progetto esecutivo presso l'Ufficio GENIO CIVILE (L.64/74 e L.R. 9/1983) se necessario ;

7) certificato di avvenuta presentazione del piano di sicurezza, all'A.S.L. e all'Ispettorato dei Lavoro.

I lavori si intendono iniziati allorché, dopo la messa a punto del cantiere, all'arrivo in cantiere dei materiali e degli attrezzi, si dà inizio alla effettiva realizzazione del progetto autorizzato, secondo un razionale e funzionale successione di operazioni , anche preliminari.

I lavori di costruzione si considerano ultimati quando sia stato richiesto il permesso di agibilità a norma dell'Art. 211 e seguenti del T.U. sulle leggi sanitarie, approvato con R.D. 27/7/1934, n° 1265.

L'eventuale diniego dell'anzidetto permesso fa venir meno tale presunzione.

Nel caso di opere di urbanizzazione, relative alla lottizzazione di aree, l'inizio dei lavori si configura nei primi movimenti di terra e l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione di cui all'art. 28, quinto comma della Legge 17/8/1942, n° 1150 e s.m.i.

CAPITOLO VII PRESCRIZIONI IGIENICO-SANITARIE

Le funzioni in materia di igiene e sanità pubblica, fatte salve quelle riservate allo Stato e alla Regione nonché agli altri Enti, organismi ed uffici dall'art. 40 della legge 9/6/84, n° 57 sono attribuiti ai Comuni che la esercitano mediante le ASL, fermo restando le attribuzioni del Sindaco quale autorità sanitaria locale (L.R. n° 13/8 marzo 1985).

Per la disciplina degli scarichi delle pubbliche fognature è di riferimento il D.L.vo n° 152/99 e s.m.i.

Art. 38 SALUBRITÀ DEL TERRENO

È vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che in precedenza siano serviti come depositi di immondizie, di letame o di altro materiale insalubre che abbia comunque potuto inquinare il suolo, se non dopo avere completamente risanato il sottosuolo corrispondente. In ogni caso è fatto d'obbligo di adottare provvedimenti atti ad impedire che l'umidità pervenga dalle fondazioni alle murature e/o strutture sovrastanti.

Art. 39 CLASSIFICAZIONI DELLE ACQUE

In base ai contenuti della legislazione vigente (D. L.vo n° 152/99), le acque di scarico vanno distinte nelle seguenti categorie:

- acque reflue domestiche: acque reflue provenienti da insediamenti di tipo residenziale e da servizi e derivanti prevalentemente dal metabolismo umano e da attività domestiche;
- acque reflue industriali: qualsiasi tipo di acque reflue scaricate da edifici in cui si svolgono attività commerciali o industriali, diverse dalle acque reflue domestiche e dalle acque meteoriche di dilavamento;
- acque reflue urbane: acque reflue domestiche o il miscuglio di acque reflue domestiche, di acque reflue industriali ovvero meteoriche di dilavamento.
-

Art. 40 MODALITÀ DI SCARICO DELLE ACQUE

Per il deflusso delle acque meteoriche, di cui al precedente articolo, deve essere prevista apposita rete di smaltimento totalmente indipendente dalle acque di altra natura.

Art. 41 ZONE NON SERVITE DA FOGNATURE PUBBLICA: SMALTIMENTI AUTONOMI DI ACQUE USATE

In mancanza di rete comunale idonea, non è ammesso l'inserimento di acque di altra natura nella rete fognaria pluviale.

Le eventuali fosse biologiche devono essere di tipo a camera stagna, con recapito in fosse a perfetta tenuta e a svuotamento periodico.

Dimensioni, materiali e modalità costruttive delle fosse devono essere conformi alla normativa vigente.

Le condutture che convogliano le acque usate nei siti di recapito devono essere costruite con materiali impermeabili ed inattacabili devono avere sezioni e pendenze sufficienti e giunti ermetici.

Le canalizzazioni fognarie devono essere munite di esalatori di diametro opportuno, prolungati sopra la linea di colmo del tetto.

Ogni bocchetta di scarico deve essere convogliata dalle coperture a suolo mediante apposite tubazioni, il tratto terminale, nel caso fronteggianti spazi pubblici, deve essere costruito con tubazione di ghisa o acciaio per l'altezza non inferiore a m. 2.00.

Art. 42

FOGNE E CANALI DI SCOLO PER EDIFICI PRODUTTIVI DI BENI E SERVIZI

Non é consentita la costruzione di edifici produttivi quando nei progetti non sia prevista la completa ed efficace depurazione , o altra forma di smaltimento nei modi di legge ed a ciclo controllato delle acque di scarico , insalubri o inquinate prima di essere immesse nelle condotte della fognatura pubblica.

Può essere previsto un unico impianto di depurazione per una pluralità di edifici.

La licenza di abitabilità o di agibilità non verrà rilasciata se l' accertamento sulla efficacia del procedimento depurativo avrà dato esito negativo.

L'accertamento dell'efficacia e funzionamento degli impianti sarà fatto a cura dell'ARPAC competente per il territorio il quale ~~in caso di esito negativo promuoverà la dichiarazione di inabitabilità o inagibilità dell'edificio~~ ~~CHE ADOTTERA EVENTUALI PROVVEDIMENTI DI SUA COMPETENZA E COE PER LEGGE.~~

• ~~DEFINIZIONE COE PARERE FAVOREVOLE ASCCE2 PROT. 3452/2012~~



Art. 43

ZONE NON SERVITE DA FOGNATURA PUBBLICA ED OGGETTO DI PIANI ESECUTIVI

Nella redazione di Piani Urbanistici Esecutivi , nel caso in cui la zona di intervento non sia servita da fognatura comunale, i Piani stessi devono prevedere lo sviluppo della rete per la zona di intervento secondo le prescrizioni del Dirigente dell'U.T.C., nonché le reti di allacciamento alla condotta pubblica.

Art. 44

ISOLAMENTO DELL'UMIDITÀ

Gli edifici devono essere difesi dall'umidità del suolo.

Ogni muro dell'edificio deve essere isolato dal terreno mediante uno strato continuo impermeabile, o con camera d'aria di spessore max cm60.

Anche i pavimenti dei locali terranei devono essere protetti dall'umidità mediante una camera d'aria di max cm 40 o vespaio di adeguate dimensioni e caratteristiche.

Art. 45

ISOLAMENTI FONICI E TERMICI

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

Cura particolare dovrà essere osservata nell'isolamento delle murature di divisione tra i diversi alloggi che debbono, come minimo avere uno spessore complessivo di 30 cm.

Gli impianti tecnici (ascensori, impianti idrosanitari, scarichi, impianti di riscaldamento, di condizionamento, ecc.) devono essere opportunamente isolati al fine di contenere la trasmissione di rumori d'esercizio.

Le coperture interessanti locali abitabili debbono essere termicamente isolate con l'impiego di idonei materiali termocoibenti.

Devono comunque essere rispettate le norme di leggi vigenti in materia di isolamento acustico , di coibentazione termica e contenimento dei consumi energetici.

Art. 46

FUMI, POLVERI ED ESALAZIONE

Il Dirigente dell'U.U.C., sentiti gli Enti preposti al controllo, ha la facoltà di imporre l'adozione di adeguati provvedimenti al fine di evitare inquinamenti atmosferici ed altri danni e disagi conseguenti alla immissione nell' aria di fumi, polveri, esalazioni, ecc. di varia natura.

Per le emissioni in atmosfera, si applica quanto previsto dal D.P.R. 203/88 e successive modifiche ed integrazioni, comprese, le normative Regionali, nonché, dal DPR n° 412/26.8.93.

Il Dirigente dell'U.U.C. fissa i termini dell'inizio e della ultimazione dei lavori e si riserva l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

Art. 47

IMPIANTI PER LE LAVORAZIONI INSALUBRI

Gli impianti e le attrezzature per la produzione, la lavorazione e il deposito di sostanze e prodotti riconosciuti insalubri, secondo la vigente legislazione (vedi: Art. 206 e 217 del R.D. 277/34 n° 1265 T.U. delle leggi sanitarie, D.M. 05/09/1994 relativo all'elenco delle industrie insalubri e DPR n° 425/94), e iscritti nella prima classe, non possono essere ubicati nelle zone residenziali, ma soltanto nelle aree destinate dallo strumento urbanistico ad insediamenti industriali ed artigianali o in quelle in cui tale attività sono consentite; e devono, in ogni caso, essere tenuti distanti dalle abitazioni.

Gli impianti e le attrezzature di cui sopra, già esistenti nelle zone residenziali, possono permanere a condizione che il proprietario dimostri che, mediante l'introduzione di nuovi metodi o speciali cautele, il loro esercizio non reca nuocimento alla salute degli abitanti e ciò sempre subordinatamente alla verifica dell'Ufficiale Sanitario.

Non è consentito lo spostamento né l'ampliamento di tali impianti nell'ambito delle zone residenziali, ma soltanto da dette zone a quelle industriali ed artigianali.

Gli impianti e le attrezzature per la produzione, la lavorazione e il deposito di sostanze e prodotti riconosciuti insalubri e iscritti nella seconda classe, secondo la vigente legislazione, possono svolgersi anche in zone residenziali a condizione però che siano adottate speciali cautele, riconosciute idonee dall'Ufficiale Sanitario, ad evitare pericoli per l'incolumità e la salute pubblica.

Art. 48

LIMITI MASSIMI DI ESPOSIZIONE AL RUMORE

Ai sensi del D.P.C.M. 1 marzo 1991, e successive integrazioni o modifiche, vengono normati i "limiti massimi di esposizione al rumore", dovuti ed emissioni sonore che provochino sull'uomo effetti indesiderati, disturbanti o dannosi o che determini un qualsiasi deterioramento qualitativo dell'ambiente.

I limiti massimi di livello sonoro equivalente per zone omogenee territoriali, sono fissati, dal Piano di zonizzazione acustica del territorio comunale se adottato.

Dopo la approvazione del suddetto Piano, gli edifici produttivi di nuova realizzazione devono attenersi alle sue prescrizioni; mentre quelli esistenti devono adeguarsi nei tempi e nei modi stabiliti dalle specifiche normative di attuazione.

Ai fini della prevenzione dall'inquinamento acustico si applicano, inoltre, le Norme della Legge 447 del 26 / 10 / 95. come integrata dalla L.N° 106 / 2011.

Art. 49

DISTANZE DI RISPETTO DAGLI ELETTRODOTTI

I limiti massimi di distanze, relativamente all'ambiente esterno ed abitativo, ai campi elettrico e magnetico, generati dalle linee aeree esterne, sono disciplinati dal D.P.C.M. 23 aprile 1992 e successive modifiche ed integrazioni.

CAPITOLO VIII NORME GENERALI DI SICUREZZA

Art. 50

NORME GENERALI DI SICUREZZA STATICA

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

Nella progettazione ed esecuzione degli edifici si applicano i metodi generali per la verifica di sicurezza delle costruzioni ad uso civile e industriale, fissate dai DD.MM. emanati in attuazione della legge 02.02.74 n° 64 e vigenti all'atto della costruzione.

Tutti gli elaborati progettuali debbono essere quelli previsti e conformi alla legge n° 64 del 02/02/1974 L. n° 1086/71 e legge Regionale 9/83 e s.m.i. con le ultime normative N.T.A. / 2008 di cui al D.M. 14-07-2008 e L.R. N° 1 / 2012.

Art. 51

NORME GENERALI DI SICUREZZA ANTINCENDIO

Gli edifici abitativi o produttivi devono essere progettati e costruiti in modo da garantire ai fini della prevenzione incendi, la massima sicurezza (vie di esodo, salvaguardia delle strutture, sistemi segnalazione e di spegnimento).

A tal fine le opere devono essere progettate ed eseguite in conformità alle disposizioni vigenti ed in particolare: D.M. n° 246 del 15/5/1987; L. n° 1570 del 27/12/1941; D.M. 31/7/1934; L. n° 469 del 13/5/1961; L. n° 966 del 26/7/1965; D.P.R. n° 547 del 27/4/1955, Art. 36 e 37; L. n° 406 del 18/7/1980; D.M. 16/2/1982; D.P.R. 29/7/1982, n° 577; Circ. 91 del 14/9/1961 del Ministero dell'Interno, e successive modifiche ed integrazioni, quali le ultime disposizioni in materia di cui AL d.p.r. n° 151 del 01-08-2011.

Le autorimesse devono essere progettate in corrispondenza del D.M.I. 1/2/86 "Norme di sicurezza antincendi per la costruzione e l'esercizio di autorimesse e simili".

Art. 52

NORME GENERALI DI SICUREZZA DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI

L'installazione di condotti di gas e di riscaldamento e di energia elettrica deve avvenire in conformità alle disposizioni legislative e normative vigenti in materia.

Gli impianti di distribuzione di gas, per uso domestico, dovranno in particolare seguire le prescrizioni dettate dalle norme UNI-CIG 7129_72 (se a metano) e UNI-CIG 7131-72 (se a G.P.L.) e successive modificazioni e integrazioni.

Gli impianti elettrici, vanno progettati ed eseguiti in conformità alla legge 46/1990 e s.m.i. È resa obbligatoria la redazione del progetto tecnico-esecutivo da parte di professionisti iscritti ai relativi Albi nell'ambito delle rispettive competenze, qualora la potenza dell'impianto lo richieda.

Il certificato di abilitabilità o di agibilità può essere rilasciato dall'autorità comunale solo dopo avere acquisito la dichiarazione di conformità degli impianti ai dettami della Legge rilasciata dall'impresa installatrice ed il relativo certificato di collaudo.

Ai sensi della legge 46/1990 all'art. 7, terzo comma, è obbligatoria la realizzazione dell'impianto di messa a terra e di interruttori differenziali ad alta sensibilità, o di altri sistemi equivalenti, per tutti gli edifici, anche per quelli a destinazione residenziale.

Per gli edifici pubblici, occorre acquisire le schede mod.E4 ed E5, munite del protocollo di ricezione della competente USL, relative all'impianto di messa a terra e di protezione delle scariche atmosferiche.

Vanno inoltre applicate le norme del D.P.R. n° 447 del 6/12/1991.

Gli impianti di riscaldamento, di condizionamento e di ventilazione devono essere progettati ed eseguiti in conformità delle norme tecniche vigenti in materia.

In particolare l'impianto di riscaldamento, singolo o centralizzato, deve rispondere ai requisiti stabiliti dal D.P.R. 28/6/77 n°1052, L. 9/01/91 n°10, D.P.R. 26/08/93 n°412.

Gli impianti termici a gas di rete dovranno essere realizzati con l'osservanza di tutte le disposizioni a norme di Capitolato Programma tipo di cui al D.M. 23/9/1957, alle Circolari Ministeriali 25/12/1969 n° 68, 23/3/70 n° 26, 31/7/70 n° 59 e norme UNICIG 5369-64, UNICIG 7129-72, UNICIG 7271-73 e UNICIG 7131-72 di cui alla legge n° 1083 del 06/12/1971 sulla sicurezza dell'impiego del gas combustibile approvate con appositi decreti del Ministero dell'Industria.

Per gli impianti termici ad olio combustibile o a gasolio, vedasi Circolare Ministero degli Interni 29/07/1971 n° 73 e D.M.I. del 31/3/1984 e successive modifiche ed integrazioni.

Gli impianti di ascensore dovranno essere realizzati in conformità alle prescrizioni ISPEL (eENPI) (D.P.R. 29/05/63 n° 1497) e per il collaudo occorre acquisire licenza di impianto e di uso da parte delle autorità competenti.

Art. 53

CONDOTTI DI FUMO-CALDAIE A VAPORE-LOCALI PER FORNI-APPARECCHI DI RISCALDAMENTO E FOCOLAI

I condotti del fumo debbono essere costruiti con materiale incombustibile e a regola d'arte, in modo che si possa facilmente provvedere alla loro pulitura con mezzi meccanici; quando non siano costruiti con tubi di cotto, gres o cemento, debbono rispettare le seguenti prescrizioni:

- avere spigoli arrondati e pareti lisce, impermeabili al fumo mediante idonei materiali di rivestimento;
- essere provviste di bocchette o sportelli per l'ispezione e la spazzatura, in corrispondenza dei sottotetti e negli altri punti dove sia necessario;
- essere sopraelevati sulla copertura di almeno due metri salvo che una maggiore altezza sia prevista o prescritta, in casi speciali, da altre disposizioni o venga giudicata necessaria dall'A.C. per evitare pericolo, danno o disturbo agli edifici vicini.

È vietata le costruzioni di canne da fumo nei muri adiacenti ai fienili.

È vietata l'installazione di caldaie ad alta pressione (cioè maggiore a Kg 2 x cmq) in edifici di abitazioni.

Le costruzioni in cui sono collocati forni per pane, per pasticceria e simili, forni metallurgici, cucine o fornelli o simili, debbono essere realizzate, in ogni loro parte, con materiali resistenti al fuoco, preferibilmente in acciaio inox.

I focolai, le stufe, le caldaie, ecc. devono essere posti sopra solai o volte in muratura e sopra materiali incombustibili.

Ogni apparecchio di combustione deve essere dotato di una canna fumaria, di h. non inferiore all'altezza del fabbricato posto a confine, isolata dalle altre, prolungata oltre il tetto e terminante con un fumaio in muratura, salvo una diversa soluzione tecnologicamente idonea.

Nei tratti di attraversamento del tetto, di solai o di altre strutture infiammabili, i condotti di fumo o di calore debbono essere isolati con una controcanna di sezione maggiore, allo scopo di ricavare, tra il condotto e la controcanna, un intercapedine di almeno 3 cm.

Il calore prodotto da motori o da altri apparecchi a vapore, nonché i gas provenienti dalle motrici, debbono scaricarsi attraverso un camino a mezzo di appositi tubi che si innalzano oltre il colmo dei tetti dei fabbricati circostanti e preesistenti.

Nella cantina, i locali per la caldaia, i depositi combustibili, i motori ascensori e gli altri eventuali servizi della casa debbano essere muniti di serramenti incombustibili e apribili verso l'esterno.

Il locale della caldaia deve essere nettamente separato con un muro tagliafuoco del locale del deposito combustibile.

Debbono, inoltre, essere rispettate le norme stabilite con D.P.R. n° 203/88 ed ogni successiva modificazione ed integrazione, nonché D. L.vo n° 351/4.8.99.

Art. 54

NORME GENERALI DI SICUREZZA SUI LUOGHI DI LAVORO E SUI CANTIERI

Nella costruzione degli edifici ed in ogni altra attività connessa alla trasformazione del territorio, al fine di garantire la sicurezza , sia in fase di realizzazione delle opere , sia nella utilizzazione dei manufatti sono da applicarsi le norme fissate dai Decreti Legislativi n° 626 del 19.09.94, n° 494 del 14.08.96, n° 81/ 2008 e s.m.i.

Fermo restando l'altezza minima interna, l'alloggio monolocale deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq 28 se per una persona, e non inferiore a mq. 38,00 se per due persone.

Per i piani terra adibiti ad attività commerciali ed usi collettivi, in edifici di nuova costruzione, é prescritta l'altezza minima di mt. 3,20 netta; (essa può essere ridotta a mt. 2,70) per edifici ricadenti nelle zone del "centro storico" ed a mt 3,00 netta per le zone di tipo "B"; previa acquisizione dei pareri igienico/sanitari da parte del competente Ufficio dell'Asl.

Sottotetto non abitabile.

La tipologia deve essere chiaramente identificabile come tale ed utilizzabile come attività accessoria o complementare a quella principale abitativa.

I vani sotto le falde dei tetti, debbono avere le seguenti caratteristiche :

- altezze interne media non eccedenti i *mt. 2,40 netti*
- Abbaini o aperture tipo " velux " di superficie max di mq. 1,00
- Una porta -finestra per accesso esterno per ogni sottotetto.
- La pendenza della falda non deve superare il 35%
- L'altezza massima interna netta non deve superare i mt. 3,00

I sottotetti possono essere utilizzati come stenditoi, depositi e lavanderia o di altri locali accessori e di servizio Nei fabbricati plurifamiliari la consistenza dei vani sottotetto deve essere commisurata al numero degli alloggi serviti.

Sottotetto abitabile

Sono ammessi sottotetti abitabili a condizione che l'altezza interna media non sia inferiore a *m. 2,40* netta. In tale ultimo caso i sottotetti concorreranno alla formazione del Volume urbanisticamente consentito nella loro configurazione geometrica compreso il solaio di copertura ed escluso eventuali coibentazioni superiori.

Il recupero abitativo dei sottotetti esistenti alla data del 5.12.2000 è ammesso qualora ricorrano le condizioni previste dalla L.R. 28.11.2000 n. 15 che ne definisce la normativa da applicare.

Art. 58

CUCINE

Le cucine devono essere fornite di condotto verticale, prolungato sopra la linea di colmo del tetto, per l'eventuale convogliamento dei fumi di combustione.

Art. 59

LOCALI PER I SERVIZI IGIENICI

Tutti gli alloggi devono avere almeno un locale di servizio igienico, dotato di WC, bidet, lavabo e vasca da bagno o doccia ed avente i seguenti requisiti:

- a) superficie non inferiore a mq 3,20;
- b) aerazione ed illuminazione dirette dall'esterno, mediante finestra di superficie non inferiore a mq 0,80, in alternativa può essere previsto un impianto di areazione a condotta forzata;
- c) le pareti devono essere rivestite di materiale lavabile fino all'altezza di almeno m. 2,00.

È preferibile la comunicazione indiretta tra un locale abitabile ed il locale per i servizi igienici , mediante locale antibagno.

Nel caso in cui sia previsto un secondo locale per servizi igienici, questo può essere accessibile da locale abitabile, aereato e illuminato artificialmente e di minori dimensioni.

Ogni unità destinata alle attività terziarie (negozi, uffici, ecc.) deve essere dotata di adeguati servizi igienici.

In tale caso detti servizi distinti , per sesso , possono essere aerati mediante impianto di ventilazione forzata.

Nelle attrezzature alberghiere e nei casi in cui sia dimostrata l'impossibilità dell'aerazione ed illuminazione dirette su conforme parere dell'Ufficiale Sanitario , può essere concesso l'uso di locali igienici in depressione.

Art. 60

SCALE ED ASCENSORI, RINGHIERE E PARAPETTI

Tutte le scale principali dei fabbricati debbono avere rampe di larghezza non inferiore a m. 1,20 nel caso di nuove costruzione, e m. 1,00 nel caso di restauri e ristrutturazioni, ed essere aerate e illuminate attraverso fori ricavati su parete verticale esterna, se esiste, di superficie non inferiore ad 1/10 della superficie del vano scala.

Per gli edifici collettivi e di uso pubblico si applicano le eventuali vigenti disposizioni in materia ed i relativi regolamenti.

Per le scale che servono fabbricati di non più quattro piani abitabili, e ammessa l'aerazione e l'illuminazione dall'alto, mediante lucernario apribile di superficie non inferiore ad 1/3 di quella del vano scala.

Possono essere illuminati ed aerati dal vano scala soltanto gli ingressi degli alloggi.

Nel caso in cui il vano ascensore sia attiguo a camere da letto, devono essere attuate tutte le misure atte ad assicurare un buon isolamento acustico.

L'impianto di ascensore in tutte le sue parti ed elementi, deve essere rispondente alle caratteristiche indicate dalla legislazione vigente in materia. In ogni caso deve avere dimensioni tali da consentire l'accesso delle carrozzine dei bambini e dei portatori di handicap.

Le ringhiere ed i parapetti posti a quota superiore a m. 2,00 dal piano su cui prospettato, dovranno avere altezza minima di m. 1,00 eventuali forature dovranno essere dimensionate in modo tale da non consentire il passaggio di una sfera di cm. 12 di diametro.

Art. 61

CORRIDOI E DISIMPEGNI

I corridoi e i disimpegni possono essere illuminati ed aerati in modo indiretto.

L'altezza minima di tali ambienti é fissata in m. 2,50; la larghezza minima é fissata in m. 1,00 , salvo situazioni pregresse.

Art. 62

LOCALI A PIANO TERRA, SEMINTERRATI E SCANTINANTI

I locali a piano terra, i seminterrati e gli scantinati destinati a garage devono avere un'altezza minima di ml.2,20 utile.

Art. 63

LOCALI PER DEPOSITO TEMPORANEO DI RIFIUTI SOLIDI URBANI

I fabbricati nuovi, ampliati, modificati devono disporre di un locale, di un manufatto o di un contenitore per la custodia dei recipienti per la raccolta dei rifiuti solidi urbani.

Detto locale o manufatto deve essere al piano terra e, indifferentemente se sia ricavato all'interno o all'esterno del fabbricato , deve avere accesso e aerazione direttamente all'esterno.

Art. 64

RIFORNIMENTO IDRICO

Ogni fabbricato deve essere provvisto di acqua potabile (possibilmente fornita dall'acquedotto comunale) distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abitabili, così da garantire il regolare rifornimento in ogni alloggio.

Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile internamente all'edificio devono essere costruiti a regola d'arte e conformemente alle prescrizioni dall'ente erogatore.

Art. 65

PRESCRIZIONI E NORME RIGUARDANTI LA ELIMINAZIONE DELLE "BARRIERE ARCHITETTONICHE"

Per facilitare la vita di relazione di tutti i cittadini, compresi gli anziani o i portatori di handicap sulla base della vigente legislazione nazionale e regionale, le soluzioni progettuali urbanistico-edilizie devono tendere alla eliminazione delle "barriere architettoniche", degli ostacoli cioè di natura fisica o psicologica che le persone con ridotte o impedito capacità motorie, incontrano nel muoversi nell'ambito degli spazi urbani, delle attrezzature comuni delle strutture edilizie.

Tali ostacoli sono costituiti essenzialmente da elementi altimetrici posti lungo i percorsi (gradini, risalti, dislivelli, scale, ecc.) ovvero da esiguità di passaggi e ristrettezze di ambienti (strettezze, cabine di ascensori, aperture di porte ecc.).

Il rilascio del PERMESSO DI COSTRUIRE, ovvero dell'autorizzazione per la costruzione, la ristrutturazione o la modificazione di edifici e attrezzature, nonché per le opere di urbanizzazione primaria o secondaria (spazi verdi e di parcheggio, percorsi pedonali, ecc.), è subordinato ad una effettiva verifica tecnica, da parte della Commissione Urbanistico-Edilizia, che il progetto sia tale da eliminare tali barriere nel rispetto delle seguenti norme:

Legge n° 118/71 Art. 27; D.P.R. n° 384 del 27/4/78; Legge n° 10 del 9/1/89; D.P.R. n° 236 del 14/6/89 e legge n° 104 del 5/2/1992 e s.m.i.

CAPITOLO X CARATTERISTICHE EDILIZIE ED ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI

Art. 66 ACCESSO ALLE COSTRUZIONI

L'accesso ai disimpegni verticali, scale ed ascensori sia interni che esterni alle costruzioni, quando gli stessi non sono alla quota del piano terreno, deve essere assicurato con rampe o con rampe abbinata a scale di pendenza non superiore all'8% e di lunghezza massima, quando superino la pendenza del 5%, di 9 metri.

La larghezza di dette rampe, che vanno protette opportunamente, non può essere inferiore a m. 1,20; la loro pavimentazione va eseguita con materiali antisdrucciolevoli.

Le scale condominiali esterne o comuni, delle costruzioni devono essere dotate di corrimano possibilmente su entrambi i lati e formate da gradini con alzata non superiore a m. 0,175; nel caso abbiano larghezza superiore o uguale a m. 3 occorre predisporre un corrimano centrale.

La larghezza delle porte di accesso alle singole unità immobiliari deve essere non inferiore a m. 0,90.

Art. 67 ASCENSORI

Gli ascensori devono avere generalmente le seguenti caratteristiche:

- cabina con dimensione interna minima di m. 0,90 per m. 1,30; posta nel senso della profondità, ovvero con l'apertura sul lato più corto;
- porte a battenti o a scorrimento laterale, aventi larghezza minima di metri 0,80;
- meccanismo di autolivellamento;
- inizio della corsa a partire dalla quota più bassa della costruzione.

I ripiani di distribuzione delle scale o anche dei soli ascensori devono avere una profondità minima di m. 1,30.

Art. 68 CHIOSTRINE

Le chiostrine sono ammesse esclusivamente nelle parti interessate da agglomerati urbani che rivestano carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, qualora siano compatibili con le norme di attuazione dello strumento urbanistico generale o dei piani attuativi.

La superficie non deve essere inferiore al 7% della somma delle superfici delle pareti di perimetro della chiostrina stessa.

Nella sezione orizzontale della chiostrina si deve poter iscrivere un cerchio del diametro di almeno m. 3,00.

Devono essere previste la pavimentazione, lo smaltimento delle acque meteoriche ed una efficace ventilazione con diretta comunicazione verso l'esterno alla base della chiostrina.

Art. 69 COSTRUZIONI ACCESSORIE

Nelle zone residenziali tutti i locali accessori, quali magazzini, lavanderie, legnaie, ecc. devono risultare incorporati nella sagoma del fabbricato principale ed essere armonicamente composti con esso, sia nella forma, sia nel materiale.

Sono comunque vietate le costruzioni accessorie isolate e/o addossate, anche a carattere provvisorio.

Art. 70
SPAZI PER PARCHEGGI

Nelle nuove costruzioni, residenziali comprese le ricostruzioni, ed anche nelle aree di pertinenza degli stessi debbono essere realizzati parcheggi a raso, interrati o seminterrati in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione.

Nei fabbricati esistenti possono essere realizzati parcheggi nel sottosuolo degli stessi ovvero nei locali siti a piano terreno (Piano Terra), anche in deroga agli strumenti urbanistici; tali parcheggi possono essere realizzati, ad uso esclusivo dei residenti, anche nel sottosuolo di aree pertinenziali esterne al fabbricato (L.R. 19/2001).

Quando l'edificio, di nuova edificazione ricadente nelle zone B e C del P.R.G., sia destinato in tutto o in parte anche ad attività commerciale, devono essere riservati (in aggiunta a quelli di cui sopra) appositi spazi per parcheggio nella misura di 40 mq per ogni 100 mq di superficie lorda prevista di attività commerciale.

Art. 71
STABILITÀ DELLE COSTRUZIONI

Ogni fabbricato deve essere realizzato secondo le migliori regole dell'arte di costruire ed in conformità alle vigenti disposizioni di legge, in ordine ai requisiti dei materiali da costruzione, alle sollecitazioni, al calcolo, al dimensionamento ed alla esecuzione delle strutture ai fini di assicurare la stabilità di ogni sua parte.

I proprietari dei fabbricati hanno l'obbligo di garantire, con periodica ed opportuna opera di ordinaria e straordinaria manutenzione e di eventuale restauro, la costante sussistenza delle iniziali condizioni di stabilità degli stessi. Il Dirigente dell'U.U.C. interviene, ingiungendo la realizzazione delle opere a tale fine necessarie, ai sensi dell'art. 153 ovvero dell'art. 151 del T.U. 4/2/1915, n° 148, secondo che ricorrano o meno le circostanze delle contiguità ed urgenza dei lavori.

Art. 72
DECORO DEGLI EDIFICI

Le costruzioni devono rispettare, nel loro aspetto esterno il decoro edilizio ed inserirsi armonicamente e tipologicamente nel contesto urbano e rurale preesistente, a tal proposito la C.E.C. se costituita, può prescrivere particolari indicazioni tipologiche; i proprietari devono provvedere alle opere di ordinaria e straordinaria manutenzione o di eventuale restauro.

Il Dirigente dell'U.U.C., su parere della Commissione Edilizia, ha la facoltà di imporre ai proprietari l'esecuzione di opere (intonacature, tinteggiature, ecc.) e la rimozione di elementi (scritte, insegne, decorazioni, coloriture, sovrastrutture di ogni genere, ecc.) contrastanti con le caratteristiche ambientali, al fine di conseguire soluzioni più armoniche con l'ambiente urbano circostante.

Qualora a seguito di demolizione di parti di edifici prospicienti su luoghi aperti al pubblico, si vengono a determinare situazioni di degrado dell'ambiente, il Dirigente dell'U.U.C., su parere della Commissione edilizia, può imporre ai proprietari lo spianamento completo ovvero l'ultimazione dei lavori, ovvero una conveniente sistemazione provvisoria degli stessi. Nella ingiunzione alla esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti, possono essere indicate le modalità di esecuzione e fissati i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori stessi, riservandosi, in caso di inerzia, l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

Art. 73
CORTILI

Negli edifici di nuova costruzione, ricadenti in aree nelle quali è consentita la realizzazione di cortili, la superficie utile minima dei cortili stessi non dovrà essere inferiore alla quinta parte della superficie complessiva dei muri che la recingono; la luce libera davanti ad ogni finestra, misurata ortogonalmente ad essa, non dovrà, in nessun caso, essere inferiore a m. 5.

Per i cortili da costruire in confine con le altre proprietà debbono essere soddisfatte le condizioni di area minima o di minima distanza fra due muri opposti, di cui al comma precedente, supponendo costruito sui lati del confine un muro di altezza pari a quella massima consentita dalla norme di zona e in caso di fabbricati esistenti di maggiore altezza, si valuterà nel computo tale altezza effettiva.

È tassativamente vietata l'occupazione della superficie dei cortili con fabbricati accessori ancorché di carattere provvisorio.

È concesso lo sfruttamento entro terra dell' area dei cortili per la realizzazione di locali deposito, autorimesse, con tassativa esclusione di locali ad uso abitazioni; essi dovranno risultare adeguatamente illuminati ed aerati come per legge.

Art. 74
COMIGLIOLI, ANTENNE, MENSOLE E SOVRASTRUTTURE VARIE

Gli eventuali elementi emergenti oltre la copertura devono essere risolti architettonicamente ed eseguiti con materiali di provata solidità, sicurezza e resistenza agli agenti atmosferici, ricercando - salvo comprovate ragioni tecniche - soluzioni unitarie e comuni all'intero fabbricato.

Essi non costituiscono distanza, fatto salvo quanto previsto dal C.C.

Art. 75
ELEMENTI CONTINUI CHE SPORGONO DALLE FACCIATE ED AGGETTANO SUL SUOLO PUBBLICO

Gli aggetti su spazi aperti al pubblico, sono regolamentati nel modo seguente:

- a) fino a m. 4,00 di altezza sono ammessi solo in corrispondenza dei marciapiedi, per sporgenze non superiori a cm. 20;
- b) oltre a m. 4,00 di altezza sono consentiti, anche in mancanza di marciapiedi, a condizione che la sporgenza non superi il 10% della larghezza media dello spazio prospettante.

Art. 76
COPERTURE

Le coperture costituiscono elementi di rilevante interesse figurativo; esse devono, pertanto, essere concepite in relazione alle caratteristiche dello ambiente circostante.

Art. 77
ZOCOLATURE, SERRAMENTI E PORTE

I muri dei fabbricati costruiti a filo stradale debbono essere rivestiti con pietra naturale o altro materiale duro resistente all'usura e di facile ripulitura per un'altezza adeguata in armonia con la soluzione architettonica della facciata.

Le recinzioni dovranno essere in armonia con l'ambiente naturale e architettonico.

I serramenti delle botteghe o delle porte, a realizzarsi, dovranno aprirsi verso l'interno ed essere posti in opera in maniera che, aperti o chiusi, non presentino alcun rivolto o sporto fuori dalla linea del muro lungo le vie e gli spazi pubblici.

Art. 78

SERVITU' PUBBLICHE PARTICOLARI

Il Comune può per ragioni di pubblico interesse e previo avviso alla proprietà applicare (o far applicare) sul fronte di fabbricati, recinzioni e manufatti privati che prospettano su spazi pubblici o soggetti a pubblico transito, targhe con indicazione dei nomi assegnati alle aree pubbliche, cartelli con segnalazioni stradali, ganci, sostegni, cavi, paline, bracci, strumenti e quanto altro sia previsto da leggi o regolamenti ovvero corrisponda ad esigenze di pubblica utilità.

Ai proprietari interessati verrà dato preventivo avviso e le applicazioni dovranno essere eseguite mediante accesso esterno e con il minimo disturbo; ogni danno inerente e conseguente alle applicazioni suddette deve essere risarcito a cura del Comune.

Art. 79

INDICAZIONI TOPONOMASTICHE E NUMERI CIVICI

L'installazione su fabbricati o manufatti privati e la successiva manutenzione di targhe direzionali o indicanti la denominazione di vie o piazze è realizzata a cura e spese del Comune; per proprietari soggetti a tali servitù grava l'obbligo di non diminuire la visibilità delle insegne.

Tutti gli accessi di qualsiasi specie di ogni fabbricato devono essere muniti di numero civico, assegnato dal Comune, secondo le vigenti disposizioni in materia, e da esso posta in opera.

Il numero civico viene collocato di fianco alla porta d'ingresso, a destra di chi guarda, ad un'altezza variabile da 2 a 3 metri e deve essere mantenuto nella medesima posizione a cura del proprietario.

In caso di demolizione di fabbricati, di soppressione di porte esterne di accesso numerato, di sostituzione con numeri luminosi o di variazioni nella numerazione, il proprietario restituisce nel termine di quindici giorni, all'Amministrazione gli indicatori assegnati.

In luogo del numero civico, come sopra assegnato, è ammessa, a cure e spese della proprietà, l'apposizione di indicatore, luminoso nelle ore notturne, limitatamente alla indicazione numerica.

Il relativo impianto di illuminazione e le canalizzazioni devono essere applicate in modo visibile dalla strada.

Art. 80

CHIUSURA DI AREE FABBRICABILI

È in facoltà del Sindaco prescrivere, con ordinanza motivata, che le aree inedificate in fregio a spazi pubblici siano chiuse con muri di cinta, cancellate o recinzioni che diano garanzie di stabilità e durata, di aspetto decoroso, e di altezza non inferiore a m. 2,50 e non superiore a m. 3,00.

Art. 81

MARCIAPIEDI-PORTICI-GALLERIE

I marciapiedi, i portici e le gallerie, colleganti fra loro aree di pubblica circolazione costituiscono parte integrante delle strade o piazze che essi fiancheggiano, o collegano.

La loro costruzione, pavimentazione ed illuminazione sia quando sono destinati ad essere ceduti al Comune che quando rimangono aree private soggette ad uso pubblico, costituiscono realizzazione o adeguamento di opere di urbanizzazione primaria e come tali possono essere imposte ai privati in sede di lottizzazione convenzionata ai sensi dell'Art. 28 della citata L.U. n° 1150/1942. e s.m.i.

Art. 82

SISTEMAZIONE DELLE SUPERFICI SCOPERTE E RECINZIONI

Nelle zone fabbricabili, l'area non impegnata nell'edificazione deve essere sistemata a verde con piante di medio ad alto fusto salvo il caso descritto al successivo comma. Su detta area é consentita la sistemazione di attrezzature per il gioco dei bambini e per attività sportive allo scoperto.

I percorsi degli automezzi di servizio devono essere eseguiti con pavimentazioni filtranti.

Nelle lottizzazioni convenzionate saranno previsti, possibilmente, percorsi ciclabili che attraversino i singoli isolati e possibilmente li colleghino.

Le recinzioni devono avere altezza non superiore a m. 3 e, qualora non ostino motivi di sicurezza, decoro o igiene, non devono essere a parete piena per più di 1/3 della loro estensione.

Il perimetro delle aree a confine con zone di pubblica circolazione o comunque visibili da luogo pubblico vanno recintate con sistemi di recinzione costituiti da muretti, di altezza non superiore a cm. 100, con sovrastanti cancellate, di altezza non superiore a cm 150, in modo da non sottrarre alla vista dei passanti il verde d'arredo. Sono consentite altezze diverse, a giudizio dell'U.U.C., nel caso in cui i muretti sono progettati con particolare gusto architettonico.

Art. 83

DECORO DEGLI SPAZI

Gli spazi con destinazione urbanistica diversa da quella agricola devono rispettare nel loro aspetto il deono urbano; devono pertanto avere una specifica destinazione, essere convenientemente sistemati e, ove possibili arborati.

A tal riguardo il Dirigente dell'U.U.C., sentita la Commissione Edilizia eventualmente costituita, qualora lo ritenga opportuno, ha la facoltà di imporre la manutenzione e la conservazione del verde dei fossati, delle siepi, ecc. e la rimozione di oggetti, depositi e materiali, insegne o quant'altro possa deturpare l'ambiente e costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.

È ammessa l'affissione di manifesti e cartelli pubblicitari unicamente negli spazi indicati dal Comune nel rispetto delle caratteristiche ambientali.

Il Dirigente dell' U.U.C., sentita la Commissione Edilizia, qualora lo ritenga opportuno, ha la facoltà di imporre la recinzione e la manutenzione dei terreni non coltivati, privi di specifica destinazione, indecorsi o pericolosi.

Nella ingiunzione all'esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti, possono essere indicate le modalità di esecuzione e fissati i termini dell'inizio e della ultimazione dei lavori, riservandosi in caso di inerzia l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

I proprietari sono responsabili ad ogni effetto degli scarichi e degli accumoli di materiali avvenuti nei loro fondi anche senza il loro consenso.

Art. 84

ALBERATURE

Tutti gli spazi scoperti non pavimentati, in prossimità di edifici e non ancora utilizzati per l'edificazione, debbono essere sistemati e mantenuti a verde possibilmente arborato.

Qualora si proceda alla messa a dimora di piante d'alto fusto, a carattere ornamentale, la scelta delle essenze dovrà essere fatta nel rispetto delle caratteristiche morfologiche e delle condizioni ecologiche locali.

Art. 85

ACCESSIBILITÀ E SOSTA DEI VEICOLI NEL SOTTOSUOLO-PASSI CARRAI

Le rampe di accesso dei veicoli devono essere precedute da un tratto piano orizzontale a partire dal ciglio stradale, la pendenza delle rampe non deve superare il 20% con un max. del 25 %.

Le rampe devono essere costruite in materiale antisdrucchiolevole in materiale isonorizzante ed avere scalinate o percorsi dentati per l'accesso dei pedoni.

Al fine del rispetto delle norme innanzi espresse sono consentite soluzioni comuni a più edifici adiacenti.

È consentito, a spese dell'edificante ed a cura dell'Amministrazione Comunale, la formazione di un passo carrabile nella cordatura del marciapiede per l'accesso dei veicoli alle seguenti condizioni:

- larghezza non inferiore a m. 3,50 e non superiori a m. 6,50;
- distanza non inferiore a m. 5,00 da ogni incrocio stradale, misurata dallo spigolo dell'edificio d'angolo;
- distanza non inferiore a m. 1,60 da un'altro passo carrabile a m. 0,80 dal confine dall'area interessata dall'edificazione. Qualora l'edificio sia contornato da più vie, l'accesso dei veicoli verrà concesso dalla via di minor importanza. Potrà essere concesso più di un passo carrabile qualora si realizzi un miglioramento della viabilità sia esterna che interna specie negli insediamenti non residenziali.

Art. 86

PRESCRIZIONI TIPOLOGICHE PER LE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

Per le "zone territoriali omogenee" classificate A), B) ed E) ai sensi del D.M. n° 1444/2.04.1968, valgono le seguenti prescrizioni:

ZONA A) - Centro storico:

- utilizzo di materiali e colori intonati alle tipologie edilizie storiche esistenti, nonché alla tipologia del fabbricato, (es. riutilizzo coppi esistenti o tipo antico); rispetto della tipologia dei serramenti esistenti in legno e ferro, in sostituzione è possibile usare infissi in alluminio preverniciato di colore marrone scuro o tipo ghisa

È assolutamente vietato:

- sostituire infissi esistenti alla romana con finestrate continue;
- realizzare balconi isolati o balconate continue a livello dell'ultimo solaio piano;
- applicare agli infissi ornate e serramenti in alluminio anodizzato, nelle ZONE A₁ B₀ e B₁

- Zone urbane:

per i soli fabbricati che si inseriscono all'interno di cortine edilizie, che per le loro caratteristiche tipologiche formali costituiscono "caratterizzazione" del centro urbano, è prescritto:

- riproposizione progettuale, per i soli prospetti, delle tipologie preesistenti (es. cornicioni sagomati, lesene, marcapiani, cornici agli infissi, balconcini alla romana, scale esterne a ballatoio ecc.);
- utilizzo di materiali e colori intonati alle tipologie edilizie storiche esistenti, nonché alla tipologia del fabbricato, (es. riutilizzo coppi esistenti o tipo antico); rispetto della tipologia dei serramenti esistenti in legno e ferro, in sostituzione è possibile usare infissi in alluminio preverniciato marrone scuro;

È assolutamente vietato:

- sostituire infissi esistenti alla romana con finestrate continue;
- realizzare balconi isolati o balconate continue a livello dell'ultimo solaio piano;
- applicare agli infissi ornate e serramenti in alluminio anodizzato.

ZONA E) - Zone ad uso agricolo:

Le costruzioni devono inserirsi armonicamente nel contesto rurale. I fabbricati devono uniformarsi alle tipologie preesistenti, rifacendosi agli elementi tradizionali (falde inclinate di copertura in coppi, porticati con arcate o in legno, forme elementari nel disegno di pianta, piccoli balconi alla romana, facciate con tufo a vista e colori tipo giallo paglierino, rosa, ecc.).

Le recinzioni dei fondi devono essere realizzate possibilmente con muri di tufo a vista; recinzioni di notevoli dimensioni devono possedere una immagine architettonica qualificante e tale da inserirsi armonicamente nell'ambiente.

È assolutamente vietato realizzare :

- coperture piane;
- tipologie abitative continue;
- tipologie edilizie geometrizzate, post-moderne, ecc. (le costruzioni possono avere anche caratteristiche di qualità, ma la tipologia architettonica dovrà essere relazionata all'ambiente di campagna);
- recinzioni in cemento o blocchi di cemento non intonacate;
- depositi non agricoli, magazzini con coperture piane.

Art. 86/1

INSEGNE, TARGHE ED ALTRO

Fino all'approvazione di un apposito Regolamento è assolutamente vietato posizionare insegne pubblicitarie, targhe ed altre forme di pubblicità (di qualsiasi forma, dimensione e struttura), sugli spazi di proprietà comunale. Fino all'approvazione di detto regolamento è possibile utilizzare solo gli appositi spazi pubblicitari già predisposti dal comune.

In seguito all'entrata in vigore del regolamento di cui al comma precedente tutte le insegne pubblicitarie installate sugli spazi pubblici (legittimate con provvedimento rilasciato a tempo determinato) saranno rimosse e sostituite dagli interessati, entro sessanta giorni dalla comunicazione a firma del Responsabile dell'ufficio Urbanistico Comunale, per essere adeguate all'apposito Regolamento.

CAPITOLO X/bis
INDIRIZZI IN MATERIA ENERGETICO-AMBIENTALE

Art. 87/01

ORIENTAMENTO DEGLI EDIFICI

Per gli edifici nuovi, quando non sussistano impedimenti anche geomorfologici documentabili, si provvede a posizionare l'asse longitudinale principale lungo la direzione est-ovest, con una tolleranza max di 45°; le distanze con gli edifici contigui, all'interno del lotto, devono garantire il minimo ombreggiamento possibile delle facciate nelle peggiori condizioni stagionali coincidenti con il solstizio d'inverno.

Le aperture maggiori devono trovarsi sulle facciate esposte a sud, le aperture minori sulle facciate esposte a nord.

Gli ambienti di abitazione con maggiori esigenze di riscaldamento ed illuminazione devono essere disposti a sud-est, sud e sud-ovest.

Nei limiti e possibilità consentite dalla ubicazione del lotto nel contesto territoriale e' opportuno e necessario osservare per la progettazione gli indirizzi in materia energetica-ambientale come normata nel presente capitolo e comunque ai sensi delle normative vigenti in materia come integrate e modificate.

Art. 87/02

CONTROLLO DELLA RADIAZIONE SOLARE

Le superfici vetrate degli edifici nuovi e di quelli esistenti in cui vengano sostituiti gli infissi esterni, devono avere massima trasmissione luminosa, basso fattore solare, bassa trasmittanza termica (vetri selettivi).

L'architettura delle facciate esposte direttamente alla radiazione solare deve essere caratterizzata da elementi orizzontali capaci di intercettare i raggi quando il sole è alto sull'orizzonte, e di proteggere con la loro ombra la massima parte della facciata, soprattutto in corrispondenza delle finestre e porte-finestre vetrate. In ogni caso le finestre devono essere dotate di schermature proprie, possibilmente esterne (tapparelle, persiane alla romana, etc.) e regolabili a seconda delle necessità.

Art. 87/03

CONTROLLO DELLA TRASMITTANZA DELL'INVOLUCRO EDILIZIO (TAMPONAMENTI)

I tamponamenti degli edifici nuovi devono rispettare i valori di massima trasmittanza termica indicati nelle tabelle che seguono, in relazione alle diverse zone climatiche in cui è articolato il territorio.

TAB. 1 Trasmittanza termica delle Strutture verticali opache

Zona climatica	U (W/m ² K)
A	0.72
B	0.54
C	0.46
D	0.40
E	0.37
F	0.35

TAB. 2 Trasmittanza termica delle Strutture orizzontali opache di copertura

Zona climatica	U (W/m ² K)
A	0.42
B	0.42
C	0.42
D	0.35
E	0.32
F	0.31

TAB. 3 Trasmittanza termica delle Strutture orizzontali opache di pavimento

Zona climatica	U (W/m ² K)
A	0.74
B	0.55
C	0.49
D	0.41
E	0.38
F	0.36

TAB. 4 Trasmittanza termica delle Chiusure Trasparenti

Zona climatica	U (W/m ² K)
A	5.0
B	3.6
C	3.0
D	2.8
E	2.5
F	2.2

TAB. 5 Fabbisogno annuo di energia primaria, con riferimento alle varie zone, per le necessità della climatizzazione invernale (in Kwh/anno*m² di superficie utile)

Fattore di forma dell'edificio S/V	Zona A	Zona B		Zona C		Zona D		Zona E		Zona F
	fino a 600 GG	601 GG	900 GG	901 GG	1400 GG	1401 GG	2100 GG	2101 GG	3000 GG	>3000 GG
≥ 0,2	9,5	9,5	14,0	14,0	23,0	23,0	37,0	37,0	52,0	52,0
≤ 0,9	41,0	41,0	55,0	55,0	78,0	78,0	100,0	100,0	133,0	133,0

1. Nel caso di edifici di nuova costruzione, lo spessore delle murature esterne, delle tamponature o dei muri portanti, superiori ai 30 centimetri, il maggior spessore dei solai e tutti i maggiori volumi e superfici necessari ad ottenere una riduzione minima

del 10% dell'indice di prestazione energetica previsto dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n.° 192, e s.m.i., certificata con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo, non sono considerati nei computi per la determinazione dei volumi, delle superfici e nei rapporti di copertura, con riferimento alla sola parte eccedente i 30 cm. e fino ad un massimo di ulteriori 10 cm. per gli elementi verticali e di copertura e di 15 cm. per quelli orizzontali intermedi. Nel rispetto dei predetti limiti è permesso derogare, in merito alle distanze minime tra gli edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.

2. *Nel caso di interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti che comportino maggiori spessori delle murature esterne e degli elementi di copertura necessari ad ottenere una riduzione minima del 10% dei limiti di trasmittanza previsti dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n.° 192, e certificata con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo, è permesso derogare in merito alle distanze minime tra gli edifici ed alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nella misura massima di 20 centimetri per il maggiore spessore delle pareti verticali esterne, nonché alle altezze massime degli edifici, nella misura massima di 25 centimetri, per il maggior spessore degli elementi di copertura. La deroga può essere esercitata nella misura massima da entrambi gli edifici confinanti.*

Le agevolazioni dei parametri urbanistici di cui ai punti 1 e 2 sono consentite previo specifico progetto.

Si richiamano i principali riferimenti legislativi e normativi:

- L. 09.01.1991 n.° 10 "Norme per l'attuazione del Piano Energetico Nazionale in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia";
- D. Lgs. 19.08.2005 n.° 192 "Attuazione della Direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia";
- UNI EN ISO 6946 "Componenti ed elementi per l'edilizia – Resistenza e trasmittanza termica. Metodo di calcolo";
- UNI 10351 "Materiale da costruzione – Conduttività termica e permeabilità al vapore";
- UNI 10355 "Muratura e solai – Valori della resistenza termica e metodo di calcolo";
- UNI EN 13370 "Prestazione termica degli edifici Trasferimento di calore attraverso il terreno – Metodi di calcolo";
- UNI EN ISO 10077-1 "Prestazioni termiche di finestre, porte e chiusure – Calcolo della Trasmittanza termica con metodo semplificato";
- UNI EN 832 "Calcolo del fabbisogno di energia per il riscaldamento – Edifici residenziali";
- D. Lgs. n.° 311/2006;
- D. Lgs. n.° 115/2008, art. 11.

Art. 87/04

EFFICIENZA ENERGETICA DEGLI IMPIANTI TERMICI

Per gli edifici nuovi e per gli interventi che prevedono una radicale o sostanziale ristrutturazione la sostituzione dell'impianto di riscaldamento o per interventi edilizio pari o superiori a 2000 mc. è previsto l'impiego di sistemi di produzione del calore ad alto rendimento: i generatori devono essere dotati della marcatura di rendimento energetico a quattro stelle, così come definito nell'allegato II° del D.P.R. 15.11.96 n.° 660, e certificati conformemente a quanto previsto nel medesimo decreto, utilizzando la temperatura media del fluido termovettore non superiore a 60°C, in corrispondenza delle condizioni di progetto.

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

Qualora l'impianto di riscaldamento sia centralizzato, per gli edifici nuovi con numero di abitazioni almeno pari a quattro e per volumi maggiori di 1000 mc, è obbligatorio l'impiego di impianti centralizzati ad alto rendimento che prevedono comunque la gestione e la contabilizzazione individuale dei consumi.

Il locale centrale termica deve essere predisposto per la installazione di una sotto-stazione di scambio della rete di teleriscaldamento.

Art. 87/05

EFFICIENZA IMPIANTI ELETTRICI PER L'ILLUMINAZIONE AMBIENTALE ARTIFICIALE

Per gli edifici a destinazione terziaria pubblici e privati, per tutti gli edifici pubblici, e per le parti comuni degli edifici residenziali privati valgono le seguenti prescrizioni in materia di controllo dell'illuminamento ambientale artificiale.

Le sorgenti luminose vanno scelte e disposte nella maniera più corretta per garantire una buona illuminazione degli ambienti in termini di quantità e qualità.

È obbligatorio l'impiego di sorgenti luminose ad elevata efficienza energetica, verificando che ciò non comprometta la qualità della luce in termini di tonalità di colore e resa cromatica. Gli apparecchi illuminanti devono controllare la diffusione del flusso evitando dispersioni verso zone non interessate.

È obbligatorio l'impiego di tutti i dispositivi che consentano di controllare l'uso della luce artificiale limitandolo ai tempi necessari: interruttori locali, interruttori a tempo, sensori di presenza, sensori di illuminazione naturale, temporizzatori, etc.

Riferimenti legislativi

- L.R. 12/2002
- UNI 10380 "Illuminazione di interni con luce artificiale"

Art. 87/06

IMPIEGO DI FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI

Nell'ambito di un piano organico predisposto dal Comune per gli edifici di nuova costruzione è obbligatorio soddisfare almeno il 50% del fabbisogno di acqua calda sanitaria attraverso l'impiego di impianti termici solari. I collettori vanno preferibilmente installati sui tetti a falde esposte verso sud, sud-est e sud-ovest, o sulle coperture piane.

Il locale termico deve essere realizzato con dimensioni e caratteristiche adeguate ad ospitare gli accumulatori per l'impianto solare nella misura minima di 50 lt per ogni mq di superficie disponibile per l'impianto solare.

Ai fini del contenimento dei consumi annuali di energia elettrica negli edifici residenziali, ove sussistono le condizioni e le possibilità vanno installati impianti solari fotovoltaici, allacciati alla rete elettrica di distribuzione, per la produzione di energia elettrica.

Riferimenti legislativi

- L. 09.01.1991 n.° 10 "Norme per l'attuazione del Piano Energetico Nazionale in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia" e s.m.i.;
- D. Lgs. 19.08.2005 n.° 192 "Attuazione della Direttiva 2002/91 CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia" e s.m.i.;
- UNI 8477-1 "Energia solare: calcolo degli apporti per applicazione nell'edilizia; valutazione dell'energia radiante ricevuta";
- UNI 8477-2 "Energia solare: calcolo degli apporti, valutazione delle quantità di energia acquisibili mediante sistemi attivi e passivi";

- UNI 8211 *"Impianti di riscaldamento ad energia solare: terminologia, funzioni, requisiti e parametri per l'integrazione negli edifici"*.

Art. 87/07

BENESSERE AMBIENTALE: VENTILAZIONE PER RICAMBI ARIA NEGLI AMBIENTI CONTROLLO DEL DISTURBO ACUSTICO

Al fine del mantenimento della qualità dell'aria all'interno di ambienti chiusi, senza sprechi di energia per il riscaldamento/raffreddamento degli stessi, si devono adottare sistemi e congegni che regolino razionalmente i ricambi d'aria.

Vanno adottate bocchette o griglie di ventilazione regolabili inserite nei serramenti; vanno altresì adottati serramenti a basse permeabilità d'aria, ma apribili sempre a comando semplice, onde evitare sia il permanere di arie vizzate nell'ambiente, sia percentuali di umidità interna che favoriscano dannosi fenomeni di condensa superficiale.

Onde limitare al massimo che gli ambienti interni di fabbricati, quelli residenziali, ma anche e soprattutto quelli pubblici destinati a funzioni speciali, come scuole ed ospedali, presentino condizioni di benessere ambientali non ottimali, vanno adottati i seguenti accorgimenti:

- se possibile l'edificio va posto alla massima distanza dalla fonte permanente ed ineliminabile del rumore, e vanno sfruttate le capacità schermative di ostacoli naturali/artificiali (rilievi orografici, masse di vegetazione, altri edifici) e gli ambienti da proteggere maggiormente, posti sul lato opposto della fonte di rumore;
- i tamponamenti esterni e i serramenti devono possedere requisiti di notevole inerzia acustica, commisurata sia alla intensità della fonte del disturbo rumoroso, sia al grado di protezione da assicurare agli ambienti interni, in relazione alla loro funzione.

Per quanto attiene alle murature si può conferire buona inerzia termica alle stesse impiegando materiali di massa appropriata, ovvero realizzando murature a doppia fodera, con masse diverse delle due foderie e rivestimento isolante interno.

Per quanto riguarda gli infissi vanno impiegati infissi isolanti e possibilmente doppi vetri ad intercapedine sottile ovvero vetri spessi polistratificati.

Per contenere i fenomeni di disturbo derivanti dalla trasmissione del rumore tra locali diversi dello stesso stabile vanno realizzati solai che per la loro composizione strutturale presentano una scarsa permeabilità al rumore, ovvero vanno impiegati materiali isolanti nel massetto sottopavimento.

Il divisorio verticale tra due appartamenti non può in nessun caso essere di spessore superiore ai 30 cm, con qualunque materiale realizzato.

Riferimenti legislativi

- DPCM 5.12.97 *"Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici"*;
- UNI EN ISO 140-3 *"Misurazione dell'isolamento acustico in edifici e di elementi di edificio; misurazione in laboratorio dell'isolamento acustico per via aerea di elementi di edificio"*;
- UNI EN ISO 140-5 *"Misurazioni in opera dell'isolamento acustico per via aerea degli elementi di facciata e delle facciate"*;
- UNI EN 717-1 *"Valutazione dell'isolamento acustico degli edifici"*;
- UNI EN 717-2 *"Isolamento del rumore di calpestio"*;
- EN ISO 10848 e
- EN ISO 12354-3 *"Isolamento acustico contro il rumore proveniente dall'esterno"*;
- ISO 10848 e
- EN 12354-1 *"Isolamento dal rumore per via aerea tra ambienti"*.

Art. 87/08
RIFIUTI SOLIDI URBANI

Per gli edifici nuovi e per quelli interessati da interventi di ristrutturazione edilizia estesa all'intero immobile, devono essere previsti appositi locali al piano terraneo o interrato di norma direttamente accessibili dall'esterno, dalla pubblica via, riservati esclusivamente ai contenitori destinati alla raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani. Tali locali possono essere realizzati in apposite costruzioni, nelle aree di pertinenza, senza entrare a far parte della contabilizzazione del volume lordo urbanistico concedibile in conformità degli indici stabiliti dallo strumento urbanistico. Qualora la tipologia edilizia lo consenta, si può installare, in ciascun immobile o gruppo di immobili consorziati, un "composter" per la trasformazione dell'umido in compost, da impiegare come ammendante di giardini e orti vicini o da rivendere. L'autorizzazione alla suddetta installazione viene rilasciata dall'Ente Provincia sulla base di un progetto tecnico firmato da professionista abilitato, tali interventi o autorizzazioni, prima dell'agibilità degli immobili e comunque prima dell'utilizzo delle abitazioni.

Riferimenti legislativi

- DPR 27.04.1999 n.° 158 *"Regolamento recante norme per la elaborazione del metodo normalizzato per definire le tariffe del servizio di gestione del ciclo di rifiuti urbani"* e s.m.i.;

Art. 87/09
ANTENNE CENTRALIZZATE. IMPIANTI DI CONDIZIONAMENTO

Nelle nuove costruzioni e negli interventi di manutenzione straordinaria di edifici con più unità immobiliari è obbligatoria l'installazione di un'antenna unica centralizzata collocata possibilmente sulle falde opposte a quella prospiciente la pubblica via; sono vietate le discese non contenute in cavidotti, cavi volanti, cavi a vista.

Sono vietate le installazioni delle unità esterne degli impianti di condizionamento (compressori e unità condensanti) sui prospetti principali e sulle facciate degli edifici visibili dalla pubblica via o prespettanti spazi pubblici.

L'installazione deve essere effettuata sui prospetti posteriori, nei cavedi e sulle proiezioni dei prospetti non visibili dalla pubblica via.

Art. 87/10
CONTROLLO ACCUMULO GAS RADON NELLE COSTRUZIONI DI TUFO

Nei locali interrati delle costruzioni in murature portanti di tufo o a confine diretto con banchi tufacei deve essere garantita una continua ventilazione con aria proveniente dall'esterno assicurata da asola di areazione permanente di superficie complessiva pari ad almeno 1/25 della superficie planimetrica dei suddetti locali.

I sovrastanti locali abitabili non devono comunicare direttamente con i locali cantinati suddetti. Le murature e i solai dei locali abitati devono essere rivestiti all'intradosso da una membrana ben sigillata di isolamento rispetto ai locali fonte di rischio.

CAPITOLO XI ABITAZIONE E ATTREZZATURE RURALI

Art. 88 NORME EDILIZIE

Le costruzioni rurali, destinate ad abitazione, devono essere possibilmente isolate, in modo da evitare l'addossamento delle murature a terrapieni e simili, e costruite di regola nelle zone più elevate del terreno ed in luogo asciutto.

Il pavimento di pianterreno, destinato ad uso abitazione, deve essere sopraelevato di almeno m 0,30, rispetto al piano di campagna o a quello di cortile.

Tutto attorno alle costruzioni deve essere realizzata una zona pavimentata di larghezza non inferiore a m. 1,20.

Le pendenze del suolo circostante alla casa, quelle dell'aia, dei cortili ed orti adiacenti alle abitazioni devono essere sistemate in modo che le acque meteoriche possano rapidamente defluire, evitando ogni ristagno.

I piani seminterrati non possono essere destinati ad uso abitativo. I locali abitabili e gli accessori devono avere le caratteristiche stabilite dai precedenti articoli specifici.

Per i fabbricati esistenti in prossimità dei centri abitati, è ammesso per i piani terra il cambio di destinazione d'uso, per uffici o attività commerciali, previa corresponsione del contributo di cui all'art. 3 legge n° 10/77, ed il rilascio di apposito titolo abilitativo se necessario ai sensi delle disposizioni di legge vigenti.

Art. 89 CONDIZIONI MINIME DI ABITABILITÀ DELLE ABITAZIONI RURALI ESISTENTI

In caso di ristrutturazione o manutenzione straordinaria delle costruzioni rurali esistenti, devono essere, per quanto possibile, rispettare le prescrizioni previste per le nuove abitazioni del presente Regolamento. Nel caso di potenzialità edificatoria saturata, sono consentiti aumenti volumetrici non superiori al 10% di quello preesistente per sistemazioni igieniche e tecniche di fabbricati sempre che utilizzati direttamente per la conduzione del fondo.

Le abitazioni rurali esistenti, devono, comunque, rispettare le seguenti condizioni minime di abitabilità:

- 1) intorno alla casa deve essere costruito in un marciapiede della larghezza minima di m. 1,00 costruito in gres o cotto, in battuto di cemento o in materiali equivalenti;
- 2) l'allontanamento delle acque piovane deve essere effettuato, mediante cunetta impermeabile, e per le acque nere e luride, secondo quanto stabilito dalla legislazione vigente;
- 3) sono proibiti i solai senza opportuna protezione al calpestio: essi devono cioè comprendere una struttura portante e un pavimento di laterizio pressato o in marmette o comunque di altro materiale idoneo;
- 4) devono essere abolite le stalle e i ricoveri di bestiame realizzati sotto le abitazioni. Tali locali, opportunamente sistemati, potranno essere utilizzati come depositi o magazzini, ecc.;
- 5) sotto il pavimento del piano terreno destinato ad abitazione si deve realizzare un vespaio o camera d'aria, con riempimento di ghiaia e scorie, dello spessore minimo di cm. 20 e soprastante strato impermeabilizzante. Tale vespaio può anche essere realizzato al di sopra dell'attuale pavimento, purché l'altezza del locale non risulti inferiore a m. 2,70. Sono vietati i pavimenti in terra battuta o fessurati al punto tale da non poter provvedere ad una accurata pulizia;
- 6) per quanto ottiene le caratteristiche dei locali, gli impianti tecnici (rifornimento idrico, fognature, ecc.), le concimaie e stalle e per quanto riguarda la manutenzione, devono essere rispettate le prescrizioni stabilite per gli edifici di nuova costruzione.

Art. 90

ISPEZIONI DELL'AUTORITA' SANITARIA

Il Dirigente dell'U.U.C. può richiedere al competente Servizio della ASL, o dai tecnici comunali, ispezioni e rilievi alle abitazioni rurali, ai cortili, latrine, condotti e fognature, stalle, concimaie, sistemi d'approvvigionamento idrico, ecc., in presenza di una motivata problematica di natura igienico - sanitaria.

Qualora la costruzione , o parte di essa , risultasse inabitabile, il Dirigente dell'U.U.C. può ordinare lo sgombero , a norma della legislazione vigente.

Art. 91

STALLE E CONCIMAIE

Le stalle devono essere costruite in conformità alle prescrizioni legislative e regolamenti statali e regionali vigenti ed avere dimensioni e caratteristiche specifiche ed idonee al tipo di allevamento.

Tutti i depositi e gli ammassi di letame per usi agricoli fuori dalle concimaie, non sono permessi che in aperta campagna, purché limitati ai bisogni del podere e distanti non meno di m. 100 da qualunque abitazione e non meno di m. 200 da pozzi di acqua potabile, acquedotti, serbatoi e vie pubbliche.

Art. 92

ALLEVAMENTI ZOOTECNICI A CARATTERE INDUSTRIALE

Si considerano impianti zootecnici a carattere industriale, e pertanto equiparate ad ogni effetto agli impianti industriali molesti ed inquinanti, gli impianti per allevamenti di bestiame nei quali ricorre una o più delle seguenti circostanze:

- a) l'alimentazione degli animali non avvenga con prevalente utilizzo di prodotti aziendali;
- b) l'allevamento non avvenga mediante utilizzazione della normale manodopera agricola familiare o aziendale;
- c) non sussista un razionale e funzionale rapporto fra estensione poderale e numero dei capi di bestiame.

È opportuno che, dal lato dove si effettua il servizio o la vendita, lo spazio libero pedonale non sia inferiore a m. 1,20.

Dette installazioni non possono essere autorizzate in prossimità di monumenti ovvero in modo tale da limitare particolari visioni panoramiche. La superficie massima di tale tipo di costruzione non deve superare i mq. 20,00 e l'altezza massima totale non può superare i mt. 3,00.

Nel caso di più richieste per l'installazione di strutture trasferibili nella stessa località, da destinare ad usi diversi, dette strutture devono essere collocate tra di loro ad una distanza minima pari all'altezza massima.

Le installazioni di tendoni o similari e di strutture gonfiabili possono essere autorizzate su aree tali da non provocare impedimenti per il normale andamento del traffico. Dette aree devono garantire uno spazio per il parcheggio adeguato al tipo di struttura e relativa capienza ed essere ubicate in maniera che l'installazione non arrechi disturbo, sia sotto il profilo dell'igiene che della rumorosità, nei confronti delle abitazioni o attrezzature pubbliche esistenti. Nel caso di installazioni di tendoni o similari, per manifestazioni e spettacoli, la superficie impegnata dalla struttura precaria e relative pertinenze non può essere superiore a 1/3 dell'area disponibile. L'accesso e l'uscita del pubblico devono avvenire in maniera da evitare intralci alla circolazione e da tutelare la pubblica incolumità.

Art. 96

AUTORIZZAZIONI IMPIANTI TECNOLOGICI

Il Dirigente dell'U.U.C. eventualmente, sentita la Commissione Edilizia se costituita, può autorizzare a tempo indeterminato l'installazione, in tutte le zone del Piano, di strutture atte ad ospitare centraline per impianti tecnologici inerenti le reti di urbanizzazione primaria.

Art. 96.1

IMPIANTI DI COMUNICAZIONE ELETTRONICA

(Codice delle comunicazioni elettroniche, di cui al decreto legislativo 1° agosto 2003, n. 259, dopo l'articolo 87 e successive integrazioni e modifiche)

(Procedure semplificate per determinate tipologie di impianti)

Nel caso di installazione di apparati con tecnologia UMTS, sue evoluzioni o altre tecnologie su infrastrutture per impianti radioelettrici preesistenti o di modifica delle caratteristiche trasmissive, fermo restando il rispetto dei limiti, dei valori e degli obiettivi è sufficiente la denuncia di inizio attività, conforme ai modelli predisposti dagli enti locali .. Qualora entro trenta giorni dalla presentazione del progetto e della relativa domanda sia stato comunicato un provvedimento di diniego da parte dell'ente locale o un parere negativo da parte dell'organismo competente di cui all'articolo 14 della legge 22 febbraio 2001, n. 36, la denuncia è priva di effetti".

Per gli interventi di installazione di reti e impianti di comunicazione elettronica in fibra ottica, la profondità minima dei lavori di scavo, anche in deroga a quanto stabilito dalla normativa vigente, può essere ridotta, salvo che l'ente gestore dell'infrastruttura civile non comunichi specifici motivi ostativi entro trenta giorni dal ricevimento dell'atto principale.

Per specifici casi e se ritenuto necessario dall'amministrazione comunale e dall'UTC, si può richiedere parere degli enti preposti al controllo sul territorio (ARPAC, ecc).

La completa regolamentazione della materia sarà demandata ad apposito e successivo regolamento attuativo.

CAPITOLO XIII
DISCIPLINA DELLE LOTTIZZAZIONI (P.U.A.)

Art. 97

AMBITI DELLA LOTTIZZAZIONE P.U.A.

Gli ambiti da sottoporre a preventivi P.U.A. (già Piani di Lottizzazione) sono individuati dal P.R.G.

I Piani devono essere estesi all'intera superficie dell'ambito o, in subordine, alle Unità Minime di intervento previste, per i diversi tipi di zone, dalle relative Norme di attuazione.

Art. 98

ISTRUTTORIA DEI P.U.A. (GIÀ LOTTIZZAZIONI)

L'ufficio Urbanistico Comunale redige per ogni istanze di P.U.A. una propria relazione.

Essa conterrà i risultati della preliminare verifica della conformità dell'iniziativa alla normativa ed alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti e degli altri eventuali vincoli su territorio.

La relazione, partendo dall'esame della situazione di fatto, attesterà la congruità di ciascuna opera di urbanizzazione primaria e secondaria progettata, specificando, sia quando queste possono essere collocate al di fuori dell'ambito della lottizzazione stesso sia quando l'ambito deve essere interessato da opere di urbanizzazione tali da soddisfare anche le esigenze esterne.

Previo parere della Commissione Edilizia se costituita, la Giunta Comunale approva il P.U.A. con le modifiche che eventualmente fossero ritenute necessarie.

Dopo la stipula della convenzione ed il controllo di conformità ai sensi delle vigenti disposizioni in materia, farà seguito la sua trascrizione, a cura dei proprietari, nei pubblici registri immobiliari e successivamente avverrà il rilascio della autorizzazione al P.U.A..

Art. 99

DOCUMENTAZIONE DEI P.U.A..

I P.U.A. vengono redatti conformemente a quanto previsto dalla L.R. n° 16/2004, art. 27 e s.m.i.

Art. 100

REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, di norma, è effettuata a cura dei concessionari che, a tal fine, richiederanno per ciascuna di esse apposita PERMESSO DI COSTRUIRE, allegando i relativi progetti esecutivi.

In sede di rilascio della PERMESSO DI COSTRUIRE, il Dirigente dell'U.U.C. potrà prescrivere le modifiche o le integrazioni che ritenesse necessarie sia nell'interesse della futura popolazione residente, sia per garantire l'attuazione razionale e funzionale dello strumento urbanistico generale.

Art. 101

SPECIALE TRATTAMENTO DA ASSICURARE AL CONCESSIONARIO ALL'INTERNO DEI P.U.A.

In sede di rilascio di PERMESSO DI COSTRUIRE in attuazione di un P.U.A. convenzionato, a parziale scomputo della quota dovuta per gli oneri di urbanizzazione, saranno detratte le spese per la realizzazione di quelle opere che, per convenzione, sono poste a carico del concessionario o la somma che lo stesso concessionario ha versato al Comune, secondo le modalità e nei limiti stabiliti dall'art. 3 della Norma per l'applicazione delle tabelle parametriche, di cui all'art. 5 della L. 28 gennaio 1977, n°10, approvate con delibera della G.R. della Campania n°119/1 del 28.07.77 e s.m.i.

Art. 102

COMPILAZIONE D'UFFICIO DEI PROGETTI DI LOTTIZZAZIONE P.U.A.

Il Sindaco ha la facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti, nelle zone in cui il P.U.C. prevede la preventiva predisposizione di un Piano Attuativo, a presentare, in un congruo tempo P.U.A.. Se essi non aderiscono a tale invito nei termini stabiliti, il Comune provvede per la compilazione d'ufficio del progetto stesso.

Il progetto di P.U.A., una volta approvato, è notificato in via amministrativa ai proprietari delle aree fabbricabili con invito a dichiarare, entro 30 giorni dalla notifica, prorogabili a domanda degli interessati, se l'accettino e se intendano attuarlo. Ove i proprietari intendono attuarlo il Comune ha la facoltà di variare il progetto di P.U.A., in conformità delle eventuali richieste degli interessati, in caso contrario il Comune ha la facoltà di procedere alla espropriazione dell'area.

Le disposizioni di cui ai precedenti commi sono applicabili anche nel caso in cui i proprietari, pur avendo dichiarato di aderire, non presentino il progetto di P.U.A., nel termine assegnato o lo presentino incompleto degli elaborati previsti dal presente regolamento, oppure lo presentino con previsione difforme rispetto alle norme del P.R.G.

Art. 103

EDILIZIA CONVENZIONATA

Gli interventi di "Edilizia Convenzionata" di cui all'art. 7 della Legge 10/1977 (ora art. 17 D.P.R. 380/2001), possono essere attuati esclusivamente nelle zone omogenee, all'uopo specificatamente individuate dal P.U.C. vigente o mediante definite ed ubicate con apposita variante allo stesso strumento urbanistico generale vigente.

Art. 104

EDIFICAZIONE NEI LOTTI RESIDUI NELLE ZONE "C"

L'edificazione con il "Permesso di Costruire" nei lotti residui delle zone "C" è attuabile alle seguenti condizioni:

1. esistenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria nel comparto (tale presupposto deve essere preliminarmente verificato, dal richiedente, con la presentazione del "Permesso di Costruire");
2. Monetizzazione, a prezzo di mercato, delle aree per le attrezzature primarie e secondarie,
3. corresponsione del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione.
4. Che il lotto residuo sia di superficie inferiore a quella minima prevista dal P.U.C. per l'attuazione dei P.U.A.

CAPITOLO XIV
VIGILANZA SULLA ATTIVITÀ URBANISTICA EDILIZIA

Art. 105

COMPETENZA ED ATTRIBUZIONI

Il Dirigente dell'Ufficio Urbanistico Comunale esercita la vigilanza sull'attività urbanistica edilizia nel territorio comunale per assicurare la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate dal PERMESSO DI COSTRUIRE o altro titolo abilitativo.

Il Dirigente dell'U.U.C, quando accerti l'inizio di opere eseguite senza titolo su aree assoggettate, da leggi statali, regionali o da altre norme urbanistiche vigenti, a vincolo di inedificabilità o destinate ad opere e spazi pubblici ovvero ad interventi di edilizia residenziale pubblica di cui alla legge 18 aprile 1982, n. 167 e successive modifiche ed integrazioni, provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi.

Qualora si tratti di aree assoggettate alla tutela di cui al R.D. 30 dicembre 1923, n. 3267 o appartenenti ai beni disciplinati dalla legge 16 giugno 1927, n. 1766 per gli usi civici, nonché delle aree di cui alla legge 1 giugno 1939, n. 1089 e 29 giugno 1939, n. 1497 e successive modifiche ed integrazioni, il Dirigente dell'U.U.C. provvede alla demolizione ed al ripristino dello stato dei luoghi, previa comunicazione alle amministrazioni competenti le quali possono eventualmente intervenire, ai fini della demolizione, anche di propria iniziativa.

Ferma restando le ipotesi previste dai precedenti commi, qualora sia constatata dai competenti uffici comunali l'inosservanza delle norme, delle prescrizioni e delle modalità di cui al primo comma, il Dirigente dell'U.U.C. ordina l'immediata sospensione dei lavori, che ha effetto fino all'adozione del provvedimento definitivo di cui agli articoli 31 e successivi del D.P.R. n. 380/2001, n. 47 e se ne ricorrono gli estremi anche in relazione alla tipologia dell'abuso.

Gli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria, ove nei luoghi in cui vengono realizzate le opere non sia esibita il PERMESSO DI COSTRUIRE, ovvero non sia stato rilasciato o altro titolo abilitativo o denuncia lavori, ovvero in tutti gli altri casi di presunta violazione urbanistico-edilizia, ne danno immediata comunicazione all'autorità giudiziaria, al Presidente della Giunta Regionale ed al Dirigente dell'U.U.C., il quale verifica entro trenta giorni la regolarità delle opere e dispone gli atti conseguenziali.

CAPITOLO XV DISPOSIZIONI FINALI

Art. 106

ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO

Il presente regolamento, approvato dall'autorità competente, entra in vigore il giorno successivo ai 15 giorni della data di seconda pubblicazione all'albo pretorio del Comune.

I lavori relativi ad autorizzazioni o permessi di costruire, perfetti a termini di legge e rilasciati prima della data di adozione del presente Regolamento e del P.R.G., potranno essere ultimati nel rispetto delle Norme e dei parametri stabiliti dalle relative "autorizzazioni" o "permessi di costruire" *rilasciati*.

Art. 107

NORME ABROGATE

Sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate in precedenza dal Comune contrarie od incompatibili con le norme del presente regolamento. Prevalgono, in ogni caso, le disposizioni di leggi emanate dalla Regione o dallo Stato.

Art. 108

POTERI IN DEROGA

Il Comune, previa deliberazione del Consiglio Comunale e nel rispetto della legislazione vigente, ha facoltà di esercitare la deroga alle norme del presente Regolamento ai sensi del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.

Art. 109

SANZIONI

Per le contravvenzioni alle norme del presente regolamento si applicano le sanzioni previste dalle leggi 29/1/1977 n° 10 e 28/2/1985 n° 47 e successive integrazioni, nonché quelle previste dalla legislazione vigente ed in particolare dalla legge urbanistica e sue successive modifiche ed integrazioni.

Art. 110

NORMA ESPLICATIVA

In caso di norme tra loro non compatibili o non compatibili con il P.R.G. trovano applicazione le norme maggiormente conformi alle disposizioni legislative e regolamentari, ovvero la soluzione più aderente alla finalità per la quale è stato redatto il R.U.E.C., e comunque quelle meglio corrispondenti ai criteri di regolamentazione e buona gestione, senza che ciò costituisca variante urbanistica;

all'uopo il Responsabile dell'Ufficio Urbanistico Comunale, con il supporto del redattore del R.U.E.C., può redarre apposito verbale, da inserire in atti, per l'interpretazione autentica della norma in questione.

Art. 111

ADEGUAMENTO DEL RUEC

Il presente RUEC s'intende automaticamente aggiornato ad ogni sopravvenuta norma di legge.

Degli aggiornamenti si prenderà atto con determina del responsabile U.T.C.